

Deinze/Landegem, Poeldendries & Moorstraat

JAARVERSLAG

2024



WOONMAATSCHAPPIJ ERKEND DOOR WONEN
IN VLAANDEREN ONDER NR. 41600



Jaarverslag Dimensa Woonmaatschappij

97^e BOEKJAAR

Besloten vennootschap

Aangenomen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting op 1 december 1927

Aangenomen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991 (416)

Maatschappelijke zetel: Ravensteinstraat 12, 9000 Gent

Gesticht te Gent op 3 januari 1928

Belgisch Staatsblad 20 januari 1928 onder nummer 827

Laatste wijziging der statuten op 30 mei 2023

Belgisch Staatsblad van 14 juni 2023 onder nummer 23356070

Colofon

Dimensa Woonmaatschappij bv

Ravensteinstraat 12

9000 Gent

09 223 50 45

www.dimensa.be

info@dimensa.be

Vormgeving: Anne Van Hootegem

Druk en realisatie: www.drukdemeyer.be

Inhoudstafel

Bestuursorgaan	4	DEEL 3: HUUR	27
Dank	4	Patrimonium	27
Mandaten	4	Ingehuurde woningen	35
		Kandidatenwerking	36
DEEL 1: ALGEMEEN	5	Bewonerswerking	39
Woonmaatschappij	5	Huurachterstallen	40
Nieuw beleidsplan	6	Huurwaarborgen	41
Algemeen Beleid	7	Onderhoud en herstellingen	42
Dienst Patrimonium	7		
Dienst Klantenwerking	8	DEEL 4: KOOP	43
Ondersteunende diensten	10	Verkopen	43
Leegstand	12	Wederinkopen	46
Werking auditcomité	13	Vroegtijdige verkopen/verhuringen & geïnde boetes	46
ESG-doelstellingen	14	Leningen	47
		Aantal kandidaten per gemeente	47
DEEL 2: PROJECTEN	16	Profiel van de kopers	48
Bouwwerken	16	Resultaten tevredenheidsmeting	49
Nieuwbouw huur	16		
Renovaties huur	19	Bijlage 1: Klachtenrapportage	50
Nieuwbouw koop	21	Bijlage 2: Vorming medewerkers	51
Projectwerking	23	Balans en resultatenrekening na winstverdeling	55
Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid	23	Verslag van het Bestuursorgaan	63
Gronden	24	Verslag van de commissaris	67

Bestuursorgaan

VOORZITTER Louis Vervloet

ONDERVOORZITTER Mario Pauwels

BESTUURDERS Mireille Buyck
Hilde De Graeve
Annemie De Gussem
Luc De Meyer
Davine De Ronne
Marc De Schrijver
Frank De Vis
Natasja De Vos
Peggy Demoor
Bruno Dhaenens
Michiel Geers
Nathalie Lambrecht
Guido Mortier
Sven Roegiers
Eva Rombaut
Janine Stadeus
Emmanuel Van Daele
Marleen Van De Populiere
Isabelle Van De Steene
Daniël Verbeken
Jean-Benoît Verhaegen
Wilfried Verspeeten

COMMISSARIS-REVISOR EY bedrijfsrevisoren BV
Lieve Cornelis, vaste vertegenwoordiger van BVBA Cornelis (B00653) (bedrijfsrevisor)
Pauline van Pottelsberghelaan 12, 9051 Gent/Sint-Denijs-Westrem, België
Lidmaatschapsnummer: A01539

ALGEMEEN DIRECTEUR Hans Heyse

Dank

Het realiseren van een dergelijk mooi jaarresultaat is enkel maar mogelijk dankzij de steun, het vertrouwen en de inzet van velen.

We willen dan ook de medewerkers, de directie en de leden van het Bestuursorgaan en het auditcomité van harte danken voor de geleverde prestaties, hun inzet en hun enthousiasme.

Onze dank gaat ook uit naar de gemeentebesturen, de leden van de verschillende administratieve en bestuurlijke diensten en de sociale organisaties waarmee we samenwerken.

Mandaten

Met deze Algemene Vergadering eindigt het mandaat van:

- Louis Vervloet
- Mireille Buyck
- Hilde De Graeve
- Annemie De Gussem
- Luc De Meyer
- Davine De Ronne
- Marc De Schrijver
- Frank De Vis
- Natasja De Vos
- Peggy Demoor
- Bruno Dhaenens
- Michiel Geers
- Nathalie Lambrecht
- Guido Mortier
- Sven Roegiers
- Eva Rombaut
- Janine Stadeus
- Emmanuel Van Daele
- Marleen Van De Populiere
- Isabelle Van De Steene
- Daniël Verbeken
- Jean-Benoît Verhaegen
- Wilfried Verspeeten



De Pinte, Moerkensheide

DEEL 1: ALGEMEEN

Woonmaatschappij

Sinds **dinsdag 30 mei 2023** is Dimensa Woonmaatschappij officieel erkend als woonmaatschappij voor de regio 'Gent-Zuid'.

Hoewel de fusie van Habitare+, Kleine Landeigendom het Volk en Volkshaard al in 2022 gebeurde, droegen we daar in 2024 op praktisch en administratief vlak nog de gevolgen van. Ook de inkanteling van SVK Leie en Schelde en de overname van andere SVK-contracten, hebben nog steeds een impact op de dagdagelijkse werking van onze maatschappij.

Werkingsgebied & overdracht patrimonium aan andere woonmaatschappijen

Het werkingsgebied van onze woonmaatschappij bestaat uit **11 steden en gemeenten**: Aalter, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Gavere, Lievegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte. Na de fusie van Nazareth & De Pinte en Melle & Merelbeke in 2025 zullen dat nog 9 gemeenten zijn.

Om inzichten te krijgen in ons nieuwe werkingsgebied, lieten we een **externe omgevingsanalyse** uitvoeren die 4 thema's behandelt:

- demografie & integratie,
- economie,
- armoede en duurzame ontwikkelingsdoelstellingen,
- ruimte, wonen & woonomgeving.

Door dit in kaart te brengen, kunnen we beter inspelen op de noden en behoeften in ons werkingsgebied. De resultaten van deze omgevingsanalyse zullen begin 2025 beschikbaar zijn.

Momenteel zijn we echter ook nog actief in Eeklo, Evergem, Gent, Kaprijke, Lochristi, Maldegem, Oosterzele, Sint-Laureins en Wachtebeke. Dit zal zo blijven tot de overdracht van ons patrimonium aan de woonmaatschappijen uit deze werkingsgebieden is afgerond. In 2024 werden de **gesprekken hierover verdergezet**.

Tot aan de overdracht van het patrimonium buiten ons werkingsgebied zullen we blijven instaan voor het **beheer van meer dan 7.100 woongelegenheden** (eigen woningen + ingehuurde woningen).

Overdracht gemeentelijk patrimonium & woningen in beheer

Gemeenten en OCMW's worden niet verplicht om de onroerende goederen die geschikt zijn voor sociale huisvesting over te dragen aan een woonmaatschappij, maar wij zijn als woonmaatschappij wél verplicht om de rechten op sociaal woonpatrimonium die in ons werkingsgebied liggen en die de gemeenten en OCMW's ons aanbieden, over te nemen. Op die manier werd de **overdracht van het gemeentelijk patrimonium** in Lievegem, Melle en Zulte voorbereid in 2024.

Daarnaast werden alle voorbereidingen getroffen om de **253 woningen in de EGKS-wijk in Wachtebeke** over te dragen aan Woonpijler. Deze woningen waren eigendom van de VMSW, maar werden door Dimensa beheerd. De overdracht van deze woningen zal begin 2025 volledig rond zijn. De andere woningen in Wachtebeke die eigendom zijn van Dimensa blijven in ons beheer tot de overdracht aan Woonpijler is afgerond.

Nieuw kantoor

De **personeelsploeg** van Dimensa zit voorlopig verdeeld over vier kantoorlocaties: twee in Gent, één in Deinze en één Merelbeke. We zijn echter nog steeds op zoek naar een nieuwe locatie binnen ons werkingsgebied.

De verhuis van onze diensten is een uitgelezen kans om onze activiteiten en synergieën te versterken en tegelijkertijd een prettige en aantrekkelijke werkomgeving te creëren. Daarom vinden we het belangrijk om onze **behoeften voor de toekomstige werkomgeving** goed in kaart te brengen. We deden daarvoor een beroep op een externe partner, brainmove. Zij startten eind 2023 met een profielanalyse, een mobiliteitssurvey en een aantal focusgroepen met verschillende medewerkers. De resultaten werden in 2024 gepresenteerd en moeten ons in staat stellen om gericht op zoek te gaan naar een passende nieuwe locatie.

Globaal onderzoek (globo)

In 2024 werden we onderworpen aan een **volledig globaal onderzoek (GLOBO)** door de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen.

Het rapport van dit globaal onderzoek zal in 2025 beschikbaar zijn.

Nieuw beleidsplan

Aangezien het beleidsplan 2020-2025 zijn eindtermijn bereikte, werd beslist om in 2024 te starten met de opmaak van een **nieuw strategisch beleidsplan voor de periode 2025-2030**.

Met dit strategisch beleidsplan willen we onze **visie, missie en kernwaarden verder concretiseren** en doorvertalen naar duidelijke doelstellingen en acties. Het beleidsplan 2025-2030 is het resultaat van een intensief proces, onder begeleiding van een externe partner.

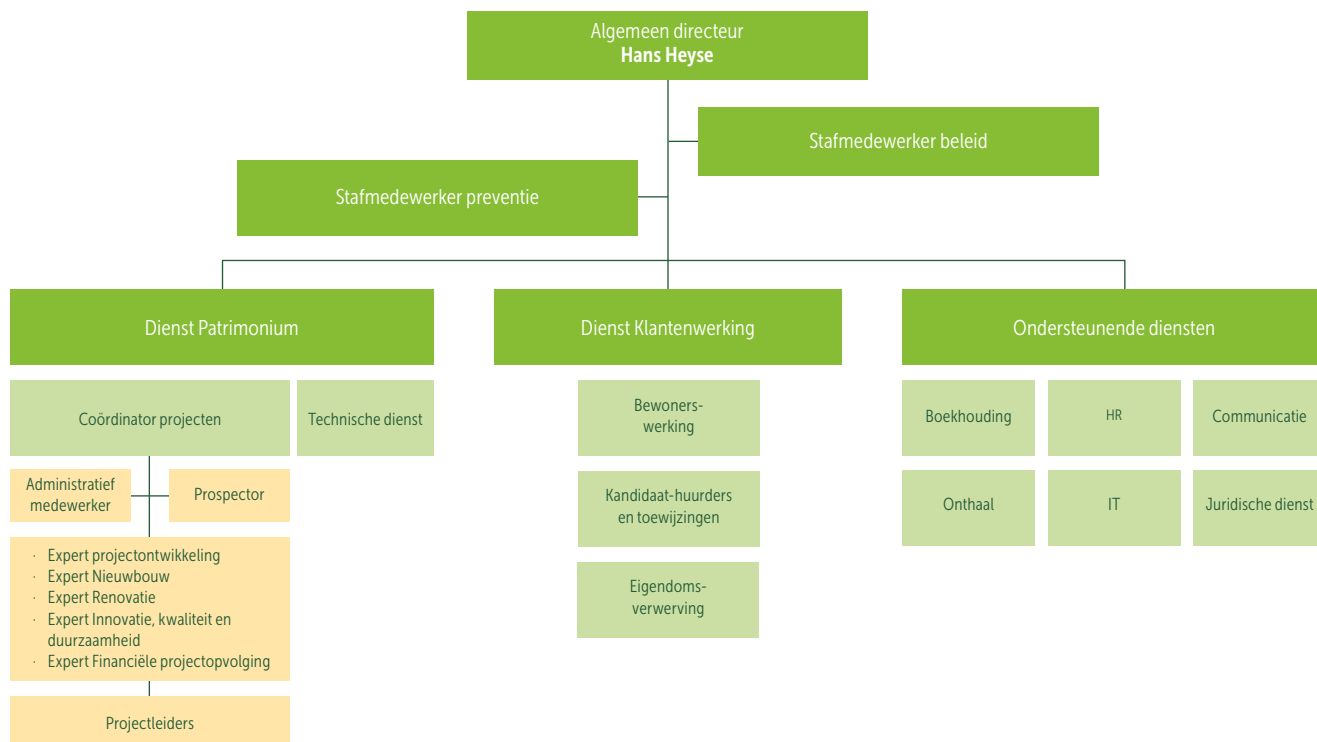
Trends en tendensen in de sector werden in kaart gebracht via een **omgevingsanalyse**, bestaande uit interviews en focusgesprekken met diverse belanghebbenden (medewerkers, diensthoofden, leden van het bestuursorgaan, vertegenwoordigers van steden en gemeenten), aangevuld met de **output van een documentanalyse** (diverse publicaties, studies, rapporten en actiepunten vanuit de laatste visitatierapporten). Deze info werd in diverse iteraties met het managementteam besproken, en tijdens een tweedaags managementseminarie werden de krijtlijnen voor het nieuwe meerjarenplan gedefinieerd.

Als methodiek werd opnieuw gekozen voor de **strategiekaart** van Kaplan en Norton, die de strategische doelen van een organisatie en de onderlinge verbanden ertussen visualiseert. Bij het opstellen worden vier perspectieven geïdentificeerd: klanten, interne processen, leren & groeien en financieel. Binnen elk perspectief werden een aantal duidelijke doelstellingen en actiepunten uitgeschreven, waarvan jaarlijks een aantal zullen uitgewerkt worden in een jaaractieplan. De acties werden ook getoetst aan het **financiële meerjarenplan**.

Het beleidsplan zal begin 2025 ter goedkeuring voorgelegd worden aan het Bestuursorgaan. Een uitgeschreven versie wordt als bijlage toegevoegd aan dit jaarverslag.

Algemeen Beleid

Door de fusie werd in 2022 al een volledig nieuw organogram uitgetekend, dat als basis voor de nieuwe organisatie dient. Daarin kreeg ook de werking van de sociale verhuurkantoren – die in 2023 inkantelden – een plaats binnen het organogram. Binnen de Dienst Patrimonium werd het organogram van de afdeling Projecten in 2024 verder verfijnd: er wordt nu gewerkt met diverse experts.



Dienst Patrimonium

Projecten

De verantwoordelijkheid van de Dienst Projecten bestaat uit het opstarten en opvolgen van nieuwbouw- en (totaal)renovatieprojecten (cf. Deel 2: Projecten - Projectwerking).

In 2022 werd reeds een nieuwe structuur voor deze dienst uitgewerkt, waarbij de projectleiders een bepaalde regio toebedeeld kregen. In deze gemeenten zijn ze van begin (lees: van bij de opmaak van ontwerpen) tot einde verantwoordelijk voor de projecten. In 2023 werden de lopende werven van de projectleiders aan elkaar overgedragen volgens deze **regioverdeling, om de continuïteit te verzekeren**.

In 2024 zocht de Dienst Projecten verder naar een stabiel evenwicht tussen de nieuwe interne structuur en de bijkomende uitdagingen die voortkwamen uit de gewijzigde regelgeving en hervormingen. Hoewel de structuur van de dienst in essentie behouden bleef, werd de werking in belangrijke mate beïnvloed door **externe factoren**.

Vooreerst zorgt de regeringsbeslissing tot vorming van woonmaatschappijen in nieuw gedefinieerde werkingsgebieden en de hiermee gepaard gaande verplichte overdrachten van patrimonium voor aanzienlijke onzekerheid. Hoewel de administratieve behandeling van deze processen nog grotendeels in voorbereiding is, bemoeilijkt de **onduidelijkheid** omtrent toekomstige eigendomssituaties en verantwoordelijkheden de **opmaak van projectplanningen en de strategische prioritering van investeringen**.

Daarnaast was 2024 het jaar van de Vlaamse en federale **verkiezingen** én de voorbereiding tot **fusie van enkele gemeentes** binnen het eigen werkingsgebied. Dit zorgde voor bijkomende vertragingen en voorzichtigheid bij besluitvorming op zowel lokaal als bovenlokaal niveau.

Ten slotte werd de dienst ook geconfronteerd met de **steeds krapper wordende budgettaire context**, met name de noodzaak om binnen de FS3-financieringsplafonds te blijven, wat het bijzonder moeilijk maakt om projectbudgetten sluitend te krijgen.

De aanhoudende stijging van bouwkosten, bijkomende duurzaamheidsvereisten en in enkele gevallen extra voorwaarden opgelegd door de gemeentelijke steden-

bouwkundige verordening, zorgen ervoor dat diverse projecten herbekeken of aangepast moeten worden om **financiële haalbaarheid** te blijven garanderen.

Dit vergde niet alleen extra afstemming en communicatie, maar ook een **verfijning van de interne processen** om de continuïteit van de projecten te garanderen.

Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid

Met de vorming van de woonmaatschappij werd in 2023 beslist om binnen Dimensa ook vol in te zetten op **innovatieve duurzame projecten**. Zo was de dienst “innovatie, kwaliteit en duurzaamheid” – binnen de Afdeling Patrimonium – geboren.

De dienst consolideerde in 2024 verder haar rol als strategische hefboom binnen de patrimoniumwerking van Dimensa. Vanuit de doelstelling om een **duurzame en toekomstgerichte sociale huisvesting** te realiseren, werd een waaier aan initiatieven genomen die focusten op **betaalbaarheid, opschaalbaarheid, snelheid en duurzaamheid**. Daarbij werd onder andere gezocht naar de integratie van nieuwe technieken en duurzame bouwmethodes, in samenwerking met steden en gemeenten, kennisinstellingen en collega-woonmaatschappijen.

In 2024 lag de focus op **kennisverwerving**, onder andere opgedaan tijdens de onderhandelingsfase van het ontwerpproces. De eerste effectieve werven in het kader van deze innovatieve projectwerking worden verwacht in 2025. De in 2024 opgebouwde ontwerpervaring zal daarbij als stevige basis dienen om de ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen van Dimensa structureel in de realisatiefase te verankeren.

Door de **opgebouwde expertise en actieve deelname aan samenwerkingsverbanden en kennisnetwerken** bleef Dimensa zich in 2024 profileren als een koploper in de transitie naar een sociaal woonmodel waarin kwaliteit, ecologie en betaalbaarheid hand in hand gaan.

Ook op **Europees niveau** proberen we **interessante samenwerkingen en uitwisselingen** aan te gaan en in stand te houden. Dimensa is al jaren lid van EFL (European Federation for Living), een Europees netwerk van huisvestingsmaatschappijen, bedrijven en experts die bijdragen aan betaalbaar en duurzaam wonen. In 2024 ontving Dimensa geïnteresseerde leden van EFL in Brussel, met als thema ‘Cost Control in Sustainable Social Housing’. We konden een mooi programma voorleggen, met onder andere een bezoek aan het Europese Parlement en de Europese Commissie, diverse sprekers over betaalbare en duurzame sociale woningbouw en een bezoek aan Skilpod (producent van instapklare prefab modulaire woningen).

Technische Dienst

De Technische Dienst staat in voor het **onderhoud, het facilitair beheer en de herstellingen van ons patrimonium**. Sinds 2023 neemt de onderhoudsploeg ook de herstellingen van ingehuurde woningen (vroegere SVK-woningen) mee op in haar planning. Omdat er weinig zicht is op de staat van deze woningen, zorgt dit voor een **zware extra workload** (cf. Deel 3: Huur – Onderhoud en herstellingen).

Naast het beheer van het patrimonium, blijft de Technische Dienst ook verantwoordelijk voor de opmaak van plaatsbeschrijvingen, EPC-attesten en het magazijnbeheer.

Prospectie ingehuurde woningen

Sinds de inkanteling van SVK Leie en Schelde zijn binnen de Dienst Patrimonium ook **prospectors** aan de slag. Zij zijn verantwoordelijk voor het aanbrengen van **nieuwe ingehuurde woningen, maar onderzoeken ook nieuwe grondposities**. Ze verzorgen bijvoorbeeld de contacten met kandidaat-verhuurders, bezichtigen de voorgestelde panden en voeren onderhandelingen met de eigenaar over de contractvoorwaarden.

Daarnaast verzorgen zij ook haalbaarheidsstudies rond aangeboden gronden, dit mede in overleg met de gemeentebesturen.

Dienst Klantenwerking

Kandidaten- en bewonerswerking (Sociale Dienst)

De fusie uit 2022 en de overname van de SVK-dossiers in 2023 zorgde in 2024 nog voor heel wat **administratieve nazorg** binnen de Sociale Dienst. Er werden 2 tijdelijke werknemers aangenomen bij de kandidatenwerking, om de opgelopen achterstand qua verhuringen goed te maken. Bij de bewonerswerking werd ingezet op het inbrengen van de SVK-huurdersdossiers in ons softwarepakket. Begin 2025 zullen we hiermee klaar zijn, zodat we kunnen werken met één duidelijk overzicht van al onze huurders.

Sinds 1 januari 2024 gelden er **nieuwe toewijzingsregels**, op basis van vier pijlers. De nieuwe regels werden goedgekeurd door de toewijzingsraad en uitgeschreven in een nieuw toewijzingsreglement (cf. Deel 3 – Huur – Kandidatenwerking).

Op 1 januari 2024 werd ook een nieuwe inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarde ingevoerd door de Vlaamse Regering: de ‘**middelentoets**’. Om een sociale woning te mogen huren, mogen de financiële middelen van de kandidaat-huurder voortaan niet hoger zijn dan een bepaald bedrag, dat afhangt van de gezinssituatie.

Met financiële middelen bedoelen we geld dat meteen beschikbaar is. Het gaat dus om geld op een bank, spaar- of beleggingsrekening.

Er was eerst sprake dat de huurders hiervoor een uittreksel uit het CAP (Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten) aan ons moesten bezorgen. De Nationale Bank van België liet echter aan de woonmaatschappijen weten dat dit niet conform de GDPR-wetgeving is, waardoor wij dit niet meer konden opvragen. Er wordt daarom gewerkt met **verklaringen op eer en uittreksels van rekeningen**:

- Bij inschrijving moet de potentiële kandidaat-huurder op erewoord verklaren dat het bedrag op zijn rekeningen onder het grensbedrag ligt.
- Bij toewijzing moet de kandidaat-huurder bewijsdocumenten voorleggen met het saldo op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij rekeninghouder of mede-rekeninghouder is. De kandidaat doet dit met zowel uittreksels van zijn rekeningen en met een verklaring op eer waarin hij bevestigt dat hij alle uittreksels bezorgde. De saldi waarvan de kandidaat-huurder het bewijs voorlegt, moeten dezelfde datum hebben als onze aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan deze kandidaat.

Dat is uiteraard administratief enorm belastend voor onze dienst, maar roept ook de nodige vragen op. Door de nieuwe voorwaarde zijn er immers **bepaalde doelgroepen die uit de boot vallen**. We denken bijvoorbeeld aan personen met een handicap die geen aangepaste woning vinden op de privémarkt, maar wel een spaarpotje opgebouwd hebben om de nodige hulpmiddelen (bv. een elektrische rolstoel) te kunnen aankopen.

Een andere inschrijvingsvoorwaarde – **de eigendomsvoorwaarde – werd door de Raad van State in oktober 2024 gedeeltelijk vernietigd**. Sinds 2019 werd deze eigendomsvoorwaarde verstrengd: ook wie een stukje gedeelde eigendom of vruchtgebruik verwierf, kon geen sociale woning meer huren. Volgens de Raad van State betekent dit echter niet dat de (kandidaat-)huurder ook effectief in deze woning kan wonen of dat de verkoop van het deeleigendom genoeg opbrengt om op de privémarkt te huren. De Vlaamse regering moet de wetgeving hieromtrent aanpassen tegen uiterlijk eind 2025.

In 2024 zetten we ons voornemen verder om onze **bereikbaarheid voor kandidaat-huurders en huurders** te verhogen. Zo waren we nog steeds minstens één keer per maand fysiek aanwezig in elke gemeente van ons werkingsgebied, door de zitdagen op locatie. Daarnaast werden ook nieuwe bewonersinitiatieven gelanceerd (cf. Deel 3 – Huur – Bewonerswerking).

I Kandidatenwerking

Voor de kandidatenwerking was 2024 vooral het jaar waarin het **centraal inschrijvingsregister** gelanceerd werd. Dat is een online loket voor alle inschrijvingen voor een sociale woning, dat beheerd wordt door het agentschap Wonen-in-Vlaanderen.

Het CIR had eigenlijk al in 2023 live moeten gaan, maar uiteindelijk was de **backoffice** van het centraal inschrijvingsregister pas **vanaf half januari 2024** beschikbaar voor de woonmaatschappijen. Vanaf dat moment konden de dossiers uit de freezeperiode eindelijk verwerkt worden. Sinds 17 november 2023 konden we immers geen nieuwe inschrijvingen of aanpassingen van onze dossiers en toewijzingen doen in ons lokaal softwarepakket, Sociopack.

De start van het CIR verliep chaotisch, met de nodige **opstartproblemen en onduidelijkheden**. Vooral de koppeling met ons softwarepakket Sociopack zorgde voor de nodige problemen.

Op 17 maart 2024 ging het **CIR volledig live** en konden ook kandidaat-huurders inloggen op het platform. Ook dit bracht administratief werk met zich mee: kandidaten moesten aangeschreven worden om zich te valideren in het CIR. Als ze dat niet deden, werden ze geschrapt (cf. Deel 3 – Huur – Kandidatenwerking).

I Bewonerswerking

De bewonerswerking moest in 2024 opnieuw heel wat **extra administratie** verwerken door de twee huurdersverplichtingen die in 2023 ingevoerd werden.

- Huurders moeten twee jaar na de start van het huurcontract aantonen dat ze voldoende Nederlands kunnen (niveau A2).
- Huurders tussen 18 en 65 jaar die niet studeren of werken, moeten verplicht ingeschreven zijn bij VDAB.

Wie niet voldoet, moet immers herinneringsbrieven krijgen, opgevolgd worden en mogelijks in gebreke gesteld worden.

Net als in 2023 werd onze bewonerswerking in 2024 opnieuw uitvoerig geconfronteerd met **krakers en de bijbehorende problematiek**. Meerdere panden die klaar stonden om te verhuren werden vlak voor de verhuur gekraakt, waardoor wij deze niet in gebruik konden nemen. Met alle gevolgen van dien:

- lagere huurinkomsten doordat we de panden niet in gebruik konden nemen,
- extra kosten door herstellingen die we na de uithuiszettingen moesten uitvoeren, gezien vele panden in zeer slechte staat werden achter gelaten,

- extra kosten vanwege de inschakeling van deurwaarder en advocaten,
- daarbovenop is er een zekere imagoschade voor onze woonmaatschappij.

Dankzij onze aangepaste interne werking – met de celverantwoordelijke van de bewonerswerking als kraakcoördinator – konden we wel **snel inspelen op meldingen** van kraken. Alle diensten werken samen om krakers zo snel mogelijk uit huis te zetten én om onze bewoners in de betrokken buurten te informeren.

Klantenrelaties

De laatste jaren hebben wij ook fors ingezet op de 'klantenrelaties' van onze woonmaatschappij. We willen strategieën en systemen ontwikkelen om de kwaliteit van onze dienstverlening te optimaliseren en de tevredenheid van al onze klanten te verhogen.

In 2024 werd ons **brede netwerk van stakeholders** in kaart gebracht (huurders, toekomstige huurders, (kandidaat-)kopers, welzijnsactoren, steden en gemeenten, OCMW's, bovenlokale overheden, ...). Het is de bedoeling dat we dit netwerk in 2025 verder zullen uitbouwen.

Zo zullen we bijvoorbeeld inzetten op het passend **informeren van al onze stakeholders**. In 2024 werden reeds de voorbereidingen getroffen voor een infosessie voor enerzijds medewerkers van sociale huizen en anderzijds gemeenteraadsleden en de gemeentelijke administraties. Deze infosessie zal begin 2025 plaatsvinden.

Eigendomsverwerving

We bleven ook in 2024 volop inzetten op het bouwen van betaalbare **sociale koopwoningen**, bestemd voor mensen met een bescheiden inkomen. We konden opnieuw 25 woningen opleveren en verkopen en hadden op het einde van het jaar 46 woningen en 13 appartementen in opbouw. Dat blijft ook nodig, als je ziet dat er op het einde van het jaar 2.928 kandidaat-kopers ingeschreven waren in onze registers (cf. Deel 4 – Koop – Aantal kandidaten per gemeente).

Sinds september 2023 is Dimensa woonmaatschappij **niet meer erkend als kredietbemiddelaar** voor de Vlaamse Woonlening. We zijn enkel nog erkend als facilitator rond kredietbemiddeling.

Ondersteunende diensten

Boekhouding

De boekhouding is een apart luik binnen de 'ondersteunende diensten' en spitst zich vooral toe op **algemene boekhouding, aankoopfacturen, huurachterstallen, huurlasten en dergelijke**. We merken dat het opvolgen van huurachterstallen en huurwaarborgen een steeds nauwere opvolging nodig heeft, gezien er steeds meer huurders zijn met betalingsproblemen (cf. Deel 3 – Huur – Huurachterstallen & Huurwaarborgen).

De **boekhouding van de SVK-werking** wordt nog steeds apart opgevolgd. Er werd hiervoor één medewerker verantwoordelijk gesteld. Er werkt ook nog steeds een jobstudent mee aan de verwerking van deze boekhouding.

De mogelijkheden voor een **diepgaandere financiële planning en controlling** werden in 2024 verder verkend. Het is de bedoeling dat hier de komende jaren verder op ingezet zal worden.

We geven in dit jaarverslag graag opnieuw de **liquiditeits- en solvabiliteitsratio's** mee. De voorbije jaren waren deze cijfers niet representatief, gezien een vergelijking met de voorgaande jaren niet mogelijk was door de fusie en inkanteling.

A. Liquiditeitsratio

Voor de onmiddellijke liquiditeitsratio hanteren we volgende formule:

(Liquide middelen + geldbeleggingen - correctie voor waarborgen in handen van de SHM gestort)

(Korte termijn passiva, exclusief overlopende rekeningen passief - correctie voor huurwaarborgen in handen van de SHM gestort)

Op die manier komen we tot de volgende ratio's:

Onmiddellijke liquiditeitsratio (exclusief invloed huurwaarborgen in handen van de SHM gestort)	
2023	2024
1,86	1,63

B. Solvabiliteitsratio

Voor de solvabiliteitsratio kijken we onder andere naar de graad van financiële onafhankelijkheid. Daarvoor gebruiken we de volgende formule:

Eigen vermogen

Totaal vermogen

Op die manier komen we tot de volgende percentages:

Graad van financiële onafhankelijkheid	
2023	2024
28,39 %	28,31 %

HR

Op het gebied van human resources blijft het bevorderen van samenhang en het **"wij-gevoel"** de grootste uitdaging. Door onder andere het organiseren van regelmatige teamoverleggen, een halfjaarlijkse personeelsvergadering, een nieuwjaarsetentje en een afsluitende drink aan het einde van het werkjaar, waarbij telkens alle personeelsleden worden uitgenodigd, wil Dimensa deze **verbinding** versterken. Voor 2025 staat opnieuw een teambuilding op de agenda.

In 2024 werd er een **psychosociale welzijnsenquête** uitgevoerd. De resultaten hiervan zullen per team verder worden geanalyseerd en de bevindingen zullen worden opgevolgd.

Daaraan gekoppeld werden verschillende **vormingsinitiatieven** opgezet met betrekking tot het omgaan met verbale en/of fysieke agressie, een problematiek waarmee onze medewerkers helaas regelmatig worden geconfronteerd.

Eveneens werd er, in het kader van het psychosociaal welzijn van onze medewerkers, besloten om het **Employee Assistance Program (EAP)** verder uit te breiden. Met deze investering wil Dimensa haar werknemers ondersteunen op het gebied van mentaal, emotioneel en fysiek welzijn, zowel bij werkgerelateerde als privégerelateerde problemen zoals stress, veerkracht, financiële problemen, persoonlijke ontwikkeling, depressieklachten of relatieproblemen.

Tevens werd er voor medewerkers de mogelijkheid gecreëerd om via de organisatie **Lease a bike** een fiets te leasen. Dit initiatief werd zeer gewaardeerd, gezien het aantal deelnemers.

Ook werd het voordelenplatform voor medewerkers, **You-P**, gelanceerd, waardoor onze medewerkers toegang hebben tot honderden aankoopvoordelen bij diverse merken, winkelketens, handelaars, musea, pretparken, enzovoort.

Ten slotte kregen alle medewerkers in 2024 toegang tot het vormingsplatform **GoodHabit**. Met de assessments en online trainingen van GoodHabit kunnen onze medewerkers de vaardigheden ontwikkelen die ze nodig hebben om zowel professioneel als persoonlijk te blijven groeien (cf. hieronder: Opleidingen).

Personeelsbezetting

Dimensa telde in 2024 105,5 VTE waarvan 53,8 VTE mannen en 51,7 VTE vrouwen.

In 2024 verlieten 12,6 VTE personeelsleden de organisatie en mochten we eveneens 15,5 VTE nieuwe personeelsleden verwelkomen. Vijf medewerkers begonnen met een vol- of deeltijds contract van bepaalde duur, tien medewerkers kregen een vol- of deeltijds contract van onbepaalde duur. Een andere persoon ontving een vervangingscontract.

Opleidingen

We bieden een ruim scala aan opleidingen aan aan onze medewerkers. Een overzicht van alle gevolgde opleidingen wordt als bijlage toegevoegd aan dit jaarverslag (cf. Bijlage 2: Vorming medewerkers).

PARTICIPATIEGRAAD

Deze indicator geeft de verhouding van het aantal personeelsleden dat aan **minstens één vormingsactiviteit** heeft deelgenomen dat jaar ten opzichte van het totaal aantal personeelsleden dat op 31 december van dat betreffende jaar in dienst was.

De participatiegraad toont aan hoe de deelname over de personeelsleden gespreid is en of **elke medewerker de mogelijkheid** heeft gekregen om aan één of meerdere vormingsactiviteiten deel te nemen.

De participatiegraad bedroeg ook in 2024 **100%**.

Zowel voor de **functiecategorieën** bedienden, arbeiders als poetspersoneel werden aan de hand van o.m. een personeelsvergadering en een conciërgedag alle medewerkers uitgenodigd om **ten minste aan één activiteit van VTO** (Vorming, Training en Opleiding) te participeren.

Daarnaast werd er door Dimensa ook geïnvesteerd in het online opleidingsplatform **Goodhabit**. Dit platform is voor alle medewerkers toegankelijk en zij kunnen hierop de meest uiteenlopende trainingen, assessments en masterclasses volgen die van toepassing kunnen zijn in de werk- maar ook de privésfeer.

DUUR

De duur van de vorming, training en opleiding (VTO) geeft de verhouding weer van het **totaal aantal uren** dat besteed werd aan vorming ten opzichte van het totaal te presteren arbeidsuren in datzelfde jaar.

Het geeft een indicatie van de intensiteit van de door de personeelsleden geleverde inspanningen met betrekking tot vorming ten opzichte van het totaal aantal gepresteerde arbeidsuren.

In 2024 bedroeg het aantal uren besteed aan VTO **1.670 uren**. Ten opzichte van een totaal van 132.927,1 geleverde arbeidsuren, geeft dit een verhouding van **1,26 %**. Dit is een **opmerkelijke stijging** ten opzichte van 2023.

In dat jaar werden er 955 uren aan VTO besteed, wat een verhouding van 0,73% betekende. Dit aantal is exclusief het aantal uren individueel gevolgd trainingen, assessments en masterclasses op het opleidingsplatform Goodhabit.

GDPR

Omdat we werken met gevoelige informatie, werd in 2024 verder geïnvesteerd in de **sensibilisering** van onze medewerkers op het gebied van GDPR (gegevensbescherming van persoonsgegevens). Er werden twee phishingtesten uitgevoerd, waarvan de conclusies later door onze externe Data Protection Officer (DPO) van Cranium tijdens een personeelsvergadering werden toegelicht.

Daarnaast werden **nieuwe protocollen** ontwikkeld in samenwerking met externe partners.

Door het wegvallen van de DPO van de provincie Oost-Vlaanderen werd de dienstverlening op het gebied van GDPR overgedragen aan **Cranium**. Zij verzorgen de privacybescherming voor het merendeel van de woonmaatschappijen.

Eind 2024 werd onze werking op het vlak van GDPR en cybersecurity geauditeerd door Cranium. Een **plan van aanpak** werd opgesteld om de verbeterpunten aan te pakken.

Communicatie

Op het vlak van communicatie werden voor verschillende diensten nieuwsbrieven opgemaakt en brieven herschreven. Uiteraard verschenen er ook opnieuw 4 edities van ons magazine, **Divers**. Sinds midden 2023 wordt dit magazine verstuurd naar onze huurders én naar de verhuurders van de ingehuurde woningen.

Er werd ook nagedacht over de invulling van een **intranet**, in samenwerking met een externe partner. Helaas werd deze samenwerking stopgezet en zullen we in 2025 op zoek gaan naar een nieuwe partner om ons hierin te begeleiden. Omdat we werken vanop verschillende locaties, willen we onze medewerkers digitaal kunnen bereiken, zodat alle relevante informatie de verschillende groepen op hetzelfde moment bereikt.

Daarnaast werden ook de voorbereidingen getroffen voor een **bedrijfsvideo** over Dimensa. Die moet een antwoord geven op vragen waar wij voor staan, wat we doen, hoe we werken, wat duurzaamheid voor ons betekent, ... In samenwerking met een externe partner werd het scenario en de teksten uitgeschreven, interviews afgenomen en buitenopnames gedraaid. Het finale resultaat wordt begin 2025 verwacht.

Onthaal

De werking van het Onthaal werd in 2024 verder geoptimaliseerd door de verfijning van het in 2023 geïmplementeerde **telefoniesysteem**. Dit systeem maakt gebruik van een keuzemenu om bellers direct door te verbinden met de juiste afdeling of persoon, waardoor tussenkomst van het Onthaal niet langer noodzakelijk is.

Ook het systeem voor **digitale postverwerking**, waarbij brieven via een online platform worden geüpload en vervolgens door een externe partner worden afgedrukt en verstuurd, is verder uitgerold en geoptimaliseerd.

Vanwege de recente fusie tot woonmaatschappij en de aanwezigheid van diverse hubkantoren, is in 2024 extra aandacht besteed aan **communicatie**. Dit heeft geleid tot een verbeterde informatie-uitwisseling, waarbij medewerkers nu tijdig hun afwezigheden of gewijzigde plannen aan het Onthaal doorgeven. Desondanks blijft dit, gezien de verschillende werklocaties, een continu aandachtspunt.

IT

De voorbije jaren werd ingezet op de uitrol van **Sharepoint** binnen onze organisatie. We lieten ons hiervoor begeleiden door POLIS (Provinciale Ondersteuning voor Lokale Instanties). Deze samenwerking werd echter stopgezet, waardoor we op zoek moesten naar een nieuwe partner.

We hopen hier in 2025 opnieuw stappen te zetten. Het doel is om uiteindelijk zo efficiënt en veilig mogelijk documenten met elkaar te delen en hieraan samen te werken, zowel over de volledige organisatie als per dienst.

Leegstand

Een algemeen aandachtspunt in onze woonmaatschappij is de leegstand van ons patrimonium. Het is immers mogelijk dat er – ondanks de lange wachtlijsten – woningen van Dimensa leegstaan. We onderscheiden hierbij twee soorten leegstand: **structurele leegstand** en **frictieleegstand**.

Structurele leegstand

We spreken over 'structurele leegstand' als woningen langdurig leegstaan omwille van grondige renovatiewerken in een grootschalig project.

Eind 2024 stonden **168 woningen structureel leeg**. Er werden weliswaar twee grootschalige renovatieprojecten (Gent/Wondelgem, Viermeersen en Gent/Zwijnaarde, Hertooiebos) opgeleverd, maar er waren ook nog twee grote projecten in uitvoering (Gent, Malem en Gent/Zwijnaarde, Hekers). Bovendien startten we in

2024 met de herhuisvesting van de huurders in Gent, Europalaan, om in 2025 te kunnen starten met de renovatie (cf. Deel 2 – Projecten – Projectwerking).

Daarnaast stonden ook 140 onverhuurbare woningen leeg in afwachting van:

- **Verkoop:** 6 woningen
- **Sloop:** 39 woningen
- **Overdracht:** 95 woningen

Om de structurele leegstand zo laag mogelijk te houden, beslisten we in 2024 om te gaan samenwerken met **private leegstandsbeheerders**. De eerste panden zullen op deze manier verhuurd worden in 2025.

Frictieleegstand

We spreken over ‘frictieleegstand’ als het gaat om tijdelijke leegstand tussen twee verhuringen in. Eind 2024 stonden **514 woningen leeg** ten gevolge van deze frictieleegstand. Enkele mogelijke oorzaken:

Verhuis van een huurder

Als een huurder verhuist, gaat onze Sociale Dienst op zoek naar een nieuwe huurder. Dit vraagt de nodige tijd. Er moet veel gebeuren: het onderzoek van de wachtlijst, de toewijzing, bezichtiging, aanvaarding door de kandidaten, contractopmaak, sleutelafgifte, ... Het is niet eenvoudig om dit allemaal geregeld te krijgen in de (verkorte) opzegperiode van de vertrekkende huurder.

Overlijden van een huurder

Als de laatste overblijvende huurder overlijdt, stopt de huurovereenkomst automatisch. Dit gebeurt op het **einde van de tweede maand na het overlijden**. Terwijl de Sociale Dienst een nieuwe huurder zoekt, staat de woning leeg.

Weigering van toewijzing

Er zijn ook heel wat kandidaat-huurders die een toewijzing weigeren. Als dat gebeurt, moet de Sociale Dienst het proces opnieuw in gang zetten. Dat zorgt voor een langere leegstandsperiode.

Kleinere herstellingswerken

Een woning kan ook leegstaan omdat onze Technische Dienst herstellingswerken moet uitvoeren. Denk maar aan een nieuw terras of zelfs een nieuwe keuken (cf. Deel 3 – Huur – Onderhoud en herstellingen).

De stijging van onze frictieleegstand werd voorzien, gezien de extra inspanningen die we moesten leveren door de fusie en de invoering van het centraal inschrijvingsregister. Bovendien worden we de laatste jaren ook geconfronteerd met een steeds hoger aantal weigeringen (cf. Deel 3 – Huur – Kandidatenwerking voor de cijfers).

Desalniettemin namen we ook maatregelen om deze leegstand zo snel mogelijk weg te werken. Zo werden in 2024 enkele extra medewerkers aangeworven, met het oog op extra en snellere verhuringen.

Werking auditcomité

Het auditcomité kwam in 2024 twee keer samen, op 6 mei en 2 december.

Volgende zaken werden besproken:

Controle op de jaarrekening van 2023

De bedrijfsrevisor gaf in een vergadering duiding bij de jaarrekening van 2023. De gegevens van het sociaal verhuurkantoor (SVK) werden separaat verwerkt aangezien deze nog in een afzonderlijk boekhoudpakket vervat zaten. De personeelskosten werden wel al geconsolideerd in de jaarrekening.

Beleidsplan en risicoanalyse

Naar aanleiding van de opmaak van een nieuw beleidsplan voor 2025-2030 werd een risicoanalyse uitgevoerd door PwC. Het auditcomité ging dieper in op de volgende risico's: leegstand, het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, ontoereikende personeelscapaciteit en overschrijding van exploitatiebudgetten. Het auditcomité gaf de aanbeveling om:

- 1) een kwartaalrapportage op te maken om budgetten en kosten op regelmatige basis te monitoren;
- 2) een geüpdatete visie te ontwikkelen m.b.t. leegstand, nieuwbouw- en renovatieprojecten en het budget dat hier tegenover staat, alsook de nalcultatie.

Audit ICT-beveiliging: AVG, awareness en toegangsbeheer

Er werd een overzicht met minimale veiligheidsnormen opgemaakt in samenwerking met de DPO en onze externe IT-leverancier. Op basis daarvan gebeurde er een audit door Cranium (nieuwe DPO), waaraan een actieplan werd gekoppeld. Er werden heel wat acties uitgevoerd in 2024. Voor het personeel werden onder andere een awareness-sessie en een phishingcampagne georganiseerd. Er is veel vooruitgang geboekt op korte tijd. De meeste onderdelen van de audit behalen een score van 3/5 of 4/5. Een score van 3/5 op de maturiteitsschaal kan als goed worden beschouwd. Privacy en awareness zitten dus heel goed binnen Dimensa.

Integratie boekhouding SVK en Habitare+ in Dimensa

Er werd in 2024 gewerkt aan de verdere administratieve integratie van het SVK en van Habitare+ in Dimensa. De integratie van de SVK-boekhouding werd voltooid per 1 januari 2025. Alle gegevens van de SVK-huurders en alle SVK-toepassingen zijn nu geïntegreerd. De afschrijvingstabellen van Habitare+ werden eveneens geïntegreerd in de boekhouding.

Financiële meerjarenplanning

In 2024 werd de financiële meerjarenplanning afgevoerd. Daarin werd de financiële impact van acties in het beleidsplan geïntegreerd. Het auditcomité gaf de aanbeveling om in een volgende fase een jaarlijkse begroting voor exploitatie en investering op te maken.

Werking auditcomité

De toekomstige werking van het auditcomité werd besproken. Er werd besloten om de planning van de vergaderingen in 2025 over te laten aan het nieuwe auditcomité, maar wel nog samen te komen om de financiële meerjarenplanning te bespreken.

ESG-doelstellingen

In het kader van de Green Deal lanceerde de Europese Unie de **CSRD**, of voluit: de **Corporate Sustainability Reporting Directive**. Die richtlijn verplicht bedrijven om op een gestandaardiseerde manier te rapporteren over hun prestaties op het vlak van milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG, cf. infra). Wat er exact in de rapportering moet staan, wordt per thema bepaald door de **European Sustainability Reporting Standards (ESRS)**.

Het doel van de CSRD zijn gestandaardiseerde, betrouwbare en vergelijkbare duurzaamheidsrapportages. Niet onlogisch in onze snel veranderende wereld, met steeds meer sociale en ecologische uitdagingen.

Vanaf 2026 is het **voor grote ondernemingen verplicht** om hierover te rapporteren (boekjaar vanaf 1 januari 2025). Omdat Dimensa Woonmaatschappij veel belang hecht aan duurzaamheid, rapporteren we graag nu al over onze ontwikkelingen.

Wat zijn de ESG-doelstellingen?

ESG verwijst naar de drie pijlers die de rapportering vraagt: environment (milieu), social (maatschappij) en governance (goed bestuur). Deze manier van rapporteren zorgt ervoor dat een onderneming rapporteert over de ecologische en sociale impact van haar activiteiten en over haar manier van besturen.

ENVIRONMENT – MILIEU



De criteria op het vlak van milieu gaan onder meer over afvalbeheer, broeikasgassen, verontreiniging en klimaatverandering.

Dimensa zet in op **duurzaam en energiezuinig bouwen**, met een bewuste keuze voor duurzame materialen en energiezuinige ontwerpen. We omarmen **innovatieve technieken en energetische investeringen**, met als **einddoel een toekomstbestendig patrimonium** met een laag energieverbruik en een minimale milieu-impact. Het opzetten van proefprojecten met nieuwe bouwmethodes en met nieuwe technieken, zorgt voor een blijvende terugkoppeling naar de snel wijzigende markt.

In het licht van de klimaatdoelstellingen voor 2050 en de veranderende demografische trends, evenals de toenemende schaarste aan bouwgrond, is het essentieel om ons het **bestaande patrimonium met een kritische blik te herbekijken**. In samenspraak met onze stakeholders zullen daarom masterplannen opgemaakt worden voor elk van deze sites.

Deze plannen zullen zich richten op het creëren van **duurzame woonoplossingen binnen een klimaatbestendige omgeving**. Hierbij staat een gezonde balans tussen groen, bebouwing en verschillende woontypologieën centraal, gecombineerd met een strategisch grondgebruik.

Op basis van bovenstaande parameters zal geval per geval een **gefundeerde keuze** gemaakt worden voor nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie of een combinatie van voorgaande.

Dimensa wil ook op bredere schaal bijdragen aan het verminderen van de milieu-impact. Daarom hebben we geïnvesteerd in enkele **speedpedelecs** die vrij beschikbaar zijn voor onze medewerkers, hebben we een nieuw **fietsleaseplan** geïntroduceerd en streven we naar de realisatie van een nieuw, duurzaam state-of-the-art kantoorgebouw.

SOCIAL – MAATSCHAPPELIJK



De sociale criteria spitsen zich toe op de relatie tussen de onderneming en haar medewerkers. Denk maar aan bescherming en preventie, diversiteit, gelijke kansen en werkomstandigheden.

Op het vlak van personeel heeft Dimensa de afgelopen jaren al heel wat stappen gezet, met extra aandacht voor alles wat met **welzijn op het werk** te maken heeft. Het afgelopen jaar werd een psychosociale welzijnsenquête uitgevoerd en werd besloten om het Employee Assistance Program (EAP) verder uit te breiden. Met deze investering wil Dimensa haar werknemers ondersteunen op het gebied van mentaal, emotioneel en fysiek welzijn (cf. Algemeen – Ondersteunende Diensten – HR).

Er worden ook maandelijks vergaderingen van het **CPBW** (Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk) gehouden.

Bovendien streven we naar het optimaliseren van onze relaties met alle belanghebbenden, waaronder huurders, kandidaat-huurders, overheden, aannemers en ontwerpers. Dit doen we onder andere door initiatieven te ontplooiën vanuit onze klanten- en bewonerswerking rond participatie en het opbouwen van een uitgebreid netwerk van gespecialiseerde welzijnsdiensten ter ondersteuning van onze huurders.

GOVERNANCE – GOED BESTUUR



Onder 'governance' of 'goed bestuur' wordt gekeken naar de manier waarop een onderneming wordt bestuurd en gecontroleerd.

In 2024 werkten we aan een **nieuw beleidsplan**, dat in de komende jaren uitgerold zal worden (cf. Algemeen Beleid).

Zoals elke woonmaatschappij zijn wij ook verplicht om te rapporteren aan de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. In 2024 werden we onderworpen aan een **volledig globaal onderzoek (GLOBO)**. Het rapport hiervan zal in 2025 beschikbaar zijn.

Daarnaast worden we ook bijgestaan door een intern auditcomité dat zich al sinds 2015 buigt over specifieke procedures.

De komende jaren zullen we hier nog verder op inzetten, via diverse organen.

Maldegem/Adegem, Adegem Dorp



DEEL 2: PROJECTEN

Bouwwerken

Nieuwbouw huur

In gebruik genomen in 2024

- **De Pinte, Moerkensheide II (Moortelbos):**
16 woningen – GDR-Architecten



TYPE	AANTAL
Woning 2 slaapkamers	16

Opgeleverd en in gebruik genomen in 2024

- **Deinze/Landegem, Poeldendries & Moorstraat:**
10 + 1 appartementen & 2 woningen – Buro 56



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	11
Woning 4 slaapkamers	2

- **Gent/Gentbrugge, Treillarmé:**
16 woningen + 7 appartementen – Buro 56



TYPE	AANTAL
Appartement met 1 slaapkamer	3
Appartement met 2 slaapkamers	2
Duplexappartement met 1 slaapkamer	1
Duplexappartement met 2 slaapkamers	3
Woning 2 slaapkamers	8
Woning 3 slaapkamers	6
Woning 4 slaapkamers	2

- **Maldegem/Adegem, Adegem-Dorp (Elisabethstraat):**
21 appartementen – B-juxta architecten



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	9
Appartement 2 slaapkamers	9
Appartement 3 slaapkamers	3

- **Zulte/Machelen, Veer- & Dorpsstraat:**
12 woningen + 2 duowoningen – Bressers Architecten



TYPE	AANTAL
Appartement met 3 slaapkamers	2
Duplexappartement met 3 slaapkamers	2
Woning 3 slaapkamers	12

In opbouw op 31/12/2024

- **Aalter/Lotenhulle, Congostraat (fase 2):**
9 woningen – Buro 56



- **Melle, Caritasstraat:**
10 appartementen – Bressers Architecten



- **Merelbeke, Dijsegem:**
25 appartementen – Claeys Architectuurbureau



- **Merelbeke, Gontrode Heirweg (Borms):**
6 appartementen – BoDe Architecten



- **Merelbeke, Gontrode Heirweg (Novus):**
6 appartementen – BoDe Architecten



Aanbesteed of aan te besteden en/of te starten in 2025

- **Aalter/Knesselare, Sport- & Kloosterstraat:**
21 woningen - Urbain Architecten Collectief



- **Aalter/Lotenhulle, Guldensporenplein & Lomolenstraat:**
9 woningen – ARKS Architecten
- **Deinze, Canteclaerwijk (Cobbestraat, Hermeleinstraat & Tijbaartstraat):**
21 appartementen – Design & Build met Damman
- **Deinze/Vinkt, Aarseleweg**
14 appartementen – Design & Build met Damman



- **Merelbeke, Ringvaartstraat:**
6 woningen & 12 appartementen – Paul Lecluyse



- **Sint-Martens-Latem, Brandstraat:**
vervangingsbouw van 5 naar 10 wooneenheden – Design & Build met Damman



- **Sint-Martens-Latem, Moeistraat:**
vervangingsbouw van 6 naar 12 wooneenheden – Design & Build met Damman



- **Zulte, Maïsstraat:**
10 wooneenheden – Vandriessche Architecten



Toekomstige projecten

- **Aalter/Ursel, Saterstraat (fase 2):**
2 woningen en 6 appartementen – Cruysweegs-Halsberghe Architectenbureau
- **Deinze, Berten De Kimpestraat & Gentstraat (rijkswachtkazerne):**
45 wooneenheden
- **Deinze, Tolpoortstraat 141**
7 appartementen – ArQ
- **Deinze, Kortrijksesteenweg 226-228:**
11 wooneenheden
- **Deinze/Bachte-Maria-Leerne, Leernsesteenweg:**
19 woningen – De Mynck-Vertongen
- **Deinze/Petegem-aan-de-Leie, Vlasschaard:**
20 wooneenheden
- **Gavere, Sint-Amandswijk:**
17 woningen - Urbain Architectencollectief
- **Gavere/Asper Luxemburgstraat & Nieuwlandstraat:**
8 appartementen en 36 woningen

- **Melle, Gontrode Heirweg (fase 3):**
2 x 18 appartementen (gefaseerd) – GDR-Architecten

- **Merelbeke, Leopold III-laan:**
18 appartementen



- **Merelbeke, Ringvaartstraat/Rodenbachlaan:**
10 woningen – Buro 56
- **Merelbeke, Sallemeulekouter:**
7 woningen
- **Nazareth/Eke, Steenweg 88 en 90 + uitbreiding CC Nova:**
vervangingsbouw 2 woningen naar 5 wooneenheden
- **Zulte, Azalealaan:**
6 appartementen
- **Zulte, Kleine Moerweg:**
4 woningen - Design & Build Furnibo



- **Zulte, Leeuwerikstraat:**
4 woningen
- **Zulte, Lys Yarns:**
42 appartementen
- **Zulte, Mauwbeekweg:**
24 appartementen
- **Zulte, Wolspinnerij:**
23 appartementen

Renovaties huur

Opgeleverd in 2024

- **Gent, H. Van Wittenberghestraat:**
totaalrenovatie van 10 naar 9 appartementen – GDR architecten



- **Gent/Wondelgem, Viermeersen:** totaal- en deelrenovatie van 113 woningen + renovatie 12 seniorenwoningen (exclusief reeds gerenoveerde daken) – Volt architecten



- **Gent/Zwijnaarde, Hertooiebos:** totaal- en deelrenovatie van 68 wooneenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken) – GDR architecten



- **Sint-Martens-Latem, Open Veld:** totaalrenovatie van 15 woningen – Rudy De Zitter



In uitvoering op 31/12/2024

- **Gent, Malem:** totaal- en deelrenovatie van 102 woonegelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken) – Buro 56



- **Gent/Zwijnaarde, Hekers:** renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken en zolderisolatie van 98 woonegelegenheden – GDR architecten



Aanbesteed of aan te besteden en te starten in 2025

- **Gent, Europalaan:** plaatsen van nieuwe keukens, vernieuwen collectief verwarmingssysteem, dakisolatie en -vernieuwing, ventilatiesysteem, te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie – Bressers architecten
- **Gent/Ledeberg, H. Arendtstraat (Blok A en B):** renovatie gevels blok A + daken blok A en B – Bressers architecten
- **Melle, Dageraad- & Kloosterstraat:** renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, plaatsen ventilatie, aanpassen elektriciteit en renovatie & isolatie platte daken van 11 woningen – GDR architecten

Toekomstige renovaties

- **Aalter, Brug:** renovatie daken
- **Aalter/Bellem:** omschakeling van elektrische verwarming van 6 woningen
- **Deinze, Visserstraat:** 20 woonegelegenheden (participatietraject toekomstbestendige wijk)
- **Gent, Nieuw Gent, residentie Windekind (90 appartementen):** renovatie gevels, balkons, te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie
- **Gent/Sint-Amandsberg, Hippodroomlaan, residenties Wederik en Zonnedaauw (2 x 70 appartementen):** te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie en elektrische installatie
- **Lievegem/Lovendegem, Kan. Triestlaan:** totaalrenovatie van 44 woningen
- **Melle, Dageraadstraat:** renovatie badkamers en keukens, energetische maatregelen en veiligheidsmaatregelen van 60 appartementen, brandveiligheid, dakisolatie

Nieuwbouw koop

In het werkjaar 2024 werden 25 woningen verkocht die al in 2023 afgewerkt werden. Daarnaast werd er ook 1 appartement doorverkocht voor de private sector.

Verkocht in 2024

- **Gent/Mariakerke, Zuidbroek:**
25 woningen – GDR-architecten



De 25 woningen bij Zuidbroek in Mariakerke (Gent) werden reeds eind 2023 opgeleverd. De aktes van de woningen – gelegen in de Siriusstraat, de Polarisstraat en de Marsstraat – werden ondertekend in februari 2024.

	VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW):
Halfopen – 3 slaapkamers/ 4 personen – carport:	€ 226.100
Halfopen – 3 slaapkamers/ 4 personen – carport:	€ 220.200
Halfopen – 3 slaapkamers/ 5 personen – carport:	€ 250.900
Halfopen – 3 slaapkamers/ 5 personen:	€ 227.100
Halfopen – 4 slaapkamers/ 6 personen – garage:	€ 233.400
Rijwoning – 3 slaapkamers/ 5 personen – carport:	€ 213.900
Rijwoning – 3 slaapkamers/ 4 personen – carport:	€ 187.400
Rijwoning – 3 slaapkamers/ 4 personen:	€ 174.900
Rijwoning – 3 slaapkamers/ 5 personen:	€ 201.900
Grondprijs:	€ 210/m ²
Totale verkoopprijs in dit project schommelt tussen € 227.308,44 en € 360.219,23, afhankelijk van het type woning en de grootte van het lot.	

Doorverkocht in 2024

- **Gent/Ledeberg, Keizerpoort**
1 appartement – private sector

In 2024 werd ook een sociaal appartement in de Doorgang Der Hallegasten – aan de Keizerpoort in Ledeberg (Gent) – verkocht. Dit appartement werd gebouwd door de private sector en door Dimensa doorverkocht.

Te verkopen in 2025

- **Gent, Hogeweg (Sapinière):**
1 appartement – Bressers Architecten (Gent)

In opbouw op 31/12/2024

- **Aalter/Lotenhulle, Congostraat (fase 2):**
9 woningen – Buro 56



- **Gent, Hogeweg (Bernmaaiweg, Scheepsllossers & Zeemanstuin):**
23 woningen – Bressers Architecten + 14 woningen & 13 appartementen – Buro 56



Aan te besteden om aan te vatten in 2025

- **Aalter, Oostmolenstraat:**
14 woningen – Claeys Architecten
- **Merelbeke, Tramstelplaats:**
11 appartementen - Design & Build met Durabrik
- **Oosterzele/Balegem, Huckerstraat:**
7 modulaire woningen - Wolfe



Toekomstige projecten

- **Aalter/Lotenhulle, Heir- en Melkerijstraat:**
10 woningen – ARKS Architecten
- **Deinze/Petegem-aan-de-Leie, Oostkouter/Ginstbulk:**
13 woningen
- **Gavere/Asper Luxemburgstraat & Nieuwlandstraat:**
14 woningen
- **Lochristi/Zaffelare, Vaardeken:**
34 woningen – Wolfe
- **Melle, Gontrode Heirweg (fase 4):**
2 x 16 woningen – GDR-Architecten
- **Nazareth, Roombaardstraat:**
18 appartementen – In en Out Architecten



Projectwerking

Personeel

De Dienst Projecten, verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten, binnen zowel de huur-als koopsector, bestond in 2024 uit 10 medewerkers:

- 1 diensthoofd
- 1 celverantwoordelijke nieuwbouw
- 1 celverantwoordelijke renovatie
- 4 projectleiders
- 1 administratief medewerker
- 1 expert financiële projectopvolging en overheidsopdrachten
- 1 prospector

Nieuwbouwprojecten

In 2024 werden binnen Dimensa Woonmaatschappij **4 nieuwbouwprojecten** opgeleverd, goed voor een totaal van **73 wooneenheden**, allemaal gelegen binnen het huursegment. De gezamenlijke kostprijs bedroeg 14.912.657 euro (exclusief btw).

Op 31 december 2024 bevonden zich daarnaast nog 56 huurwoongelegenheden en 57 koopwoongelegenheden in opbouw binnen de Cel Nieuwbouw, verdeeld over 6 werven (47 appartementen huur, 13 appartementen koop, 9 woningen huur en 44 woningen koop), met een gezamenlijk bestelbedrag van 20.369.312 euro (exclusief btw).

Renovatieprojecten

Naast de nieuwbouwactiviteiten werden in 2024 ook belangrijke renovatiewerken uitgevoerd aan het bestaande patrimonium van Dimensa Woonmaatschappij.

Er werden **4 renovatieprojecten** opgeleverd, samen goed voor **217 woongelegenheden**. De totale kostprijs hiervan bedroeg 20.218.553 euro (exclusief btw).

- **Gent, H. Van Wittenberghestraat:** totaalrenovatie van 10 naar 9 appartementen
- **Gent/Wondelgem, Viermeersen:** totaal- en deelrenovatie van 113 woningen + renovatie 12 seniorenwoningen (exclusief reeds gerenoveerde daken)
- **Gent/Zwijnaarde, Hertooiebos:** totaal- en deelrenovatie van 68 woongelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken)

- **Sint-Martens-Latem, Open Veld:** totaalrenovatie van 15 woongelegenheden

Op 31 december 2024 waren bijkomend nog **renovatiewerken in uitvoering** aan **200 woongelegenheden**, verspreid over 2 projecten, samen goed voor een bestelbedrag van 16.040.668 euro (exclusief btw).

- **Gent, Malem:** totaal- en deelrenovatie van 102 woongelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken)
- **Gent/Zwijnaarde, Hekers:** renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken en zolderisolatie van 98 woongelegenheden

Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid

In 2024 werd verder gewerkt aan de **5 innovatieve projecten** die in 2023 in ontwerpfase waren opgestart, samen goed voor 62 wooneenheden.

De onderhandelingen, veelal via **arbeidsintensieve** (maar zeer waardevolle) **onderhandelingsprocedures**, werden verdergezet en bevinden zich begin 2025 in een laatste rechte lijn. Voor twee van deze dossiers werd reeds een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend.

Naast de voortzetting van de bestaande projecten, werden in 2024 ook **2 nieuwe innovatieve projecten opgestart**, samen goed voor 41 bijkomende wooneenheden. Beide projecten zetten sterk in op standaardisatie en bouwsnelheid, als mogelijk antwoord op de woonnood en de sterk groeiende wachtlijsten.

Hoewel er eind 2024 nog geen effectieve uitvoering op het terrein plaatsvond, werden belangrijke stappen gezet in de voorbereidingsfase. De eerste werven in uitvoering worden opgestart in de loop van 2025.

Met deze innovatieve projecten bouwt Dimensa Woonmaatschappij verder aan haar ambitie om via vernieuwende technieken, doordachte materiaalkeuzes en participatieve trajecten te streven naar betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woonmodellen. De opgedane kennis uit deze trajecten zal worden benut om de bredere projectwerking te versterken en om in de toekomst als referentiepunt te dienen binnen de sector van het sociaal wonen.

Gronden

Grondaankopen in 2024

Aalter/Ursel, Saterstraat	Veneco	2.450 m ²
---------------------------	--------	----------------------

Grondverkoppen in 2024

Aalter/Poekedorpstraat 59	Toerisme Vlaanderen	1.017 m ²
Gent/Mariakerke, Zuidbroek	Percelen grond verkocht bij 25 koopwoningen	6.388,88 m ²
Sint-Lievens-Houtem, Oordegemstraat 38	Woning verkocht aan SHM Denderstreek	4.306,35 m ²

Grondreserve op 31/12/2024

LIGGING	BRUTO (M ²)
AALTER	
· Aalter, Oostmolenstraat	6.441
· Knesselare, Kloosterstraat	53.112
· Lotenhulle, Congo- & Pittemstraat	27.493
· Lotenhulle, Heirstraat 18	2.254
· Lotenhulle, Lomolenstraat	1.806
· Poeke, Poekedorpstraat 39 (achterliggend gebouw)	2.215
· Ursel, Saterstraat	2.450
DEINZE	
· Astene, Pontstraat (Baars-, Snoeck-, Kromme- en Visserstraat)	8.658
· Bachte-Maria-Leerne, Meirebeekstraat	10.415
· Deinze, Berten De Kimpestraat 1-2-3-4-5 en Gentstraat 72	2.864
· Hansbeke, Doornbosstraat	6.027
· Hansbeke, Merendreestraat	7.240
· Merendree, Veld- en Heilige Geeststraat	52.666
· Nevele, Kerrebroek, wijk "Molenkouter"	43.126
· Petegem-aan-de-Leie, Kortrijksesteenweg 226-228	1.997
· Petegem-aan-de-Leie, Oostkouter	14.475
· Vinkt, Sint-Pieterslaan, Aarseleweg (Stagge- en Pypaertstraat)	11.931
DE PINTE	
· De Pinte, Spoorweglaan (erfpacht)	3.350
DESTELBERGEN	
· Destelbergen, Berendries	48.238
· Destelbergen, Rendekensstraat	13.670
· Heusden, Prinsenhof	56.064
· Heusden, Stylvoorde	10.136

EVERGEM	
· Ertvelde, Kluizen*	2.796
· Evergem, Spoorwegstraat	2.456
· Sleidinge, Oostveld	65.809
GAVERE	
· Asper, Luxemburgstraat/Nieuwlandstraat/Pontweg	37.578
· Gavere, Sint-Amansdijk	10.821
GENT	
· Hoge Weg	5.511
GENT/DRONGEN	
· Baarle, Noordhout	109.990
GENT/GENTBRUGGE	
· L. Van Houttestraat (Treillarmée)	3.944
GENT/OOSTAKKER	
· Wolfputstraat	5.075
GENT/SINT-AMANDSBERG	
· Ledestraat*	63.617
GENT/WONDELGEM	
· Silcose	3.550
GENT/SINT-DENIJS-WESTREM	
· "De Vennen"	2.289
KAPRIJKE	
· Lembeke, Aveschoot	17.390
LIEVEGEM	
· Waarschoot, Consciencelaan	3.080
LOCHRISTI	
· Beervelde, Kloosterstraat	17.444
· Lochristi, Vaarlaars	2.901
· Zaffelare, Vaardeken	46.297
MALDEGEM	
· Adegem, Waleweg	17.441
· Maldegem, Brielstraat-Nieuwstraat	583
· Maldegem, Edestraat	350
· Maldegem, Westeindestraat/Bogaerdestraat	4.246
MELLE	
· Melle, Caritasstraat 10 (erfpacht)	2.404
· Melle, Gontrode Heirweg	37.862
· Melle, Wautersdreef	4.759

MERELBEKE	
· Melsen, Kerkwegel	2.466
· Merelbeke, Dijsegem	2.446
· Merelbeke, Gontrode Heirweg "Novus"	878
· Merelbeke, Gontrode Heirweg "Borms"	933
· Merelbeke, Hundelgemsesteenweg/Rodenbachlaan	1.510
· Merelbeke, Peter Benoîtlaan - Leopold III-laan (rijkswachtkazerne)	3.496
· Merelbeke, Ringvaartstraat 107	5.598
· Merelbeke, Tramstelplaats	1.112
NAZARETH	
· Nazareth, Bijloke Eede – Drapstraat III	28.404
· Nazareth, Deinzestraat 34b	711
· Nazareth, Noël Schoorensstraat 9 (pastorij)	2.658
· Nazareth, Roombaardstraat	2.763
· Nazareth, Steenweg 90	420
OOSTERZELE	
· Balegem, Nederstenberg	2.185
· Scheldewindeke, Groot Bewijk	17.458
WACHTEBEKE	
· Wachtebeke, Groenstraat	41.370
· Wachtebeke, Merelstraat*	21.205
ZULTE	
· Machelen, Dorpstraat/Veerstraat	3.896
· Zulte, "Ellegem"	14.315
· Zulte, Maïsstraat (binnengebied)	3.350
· Zulte, Moerbeekstraat	879
· Zulte, Staatsbaan	1.642
TOTAAL	1.010.572



DEEL 3: HUUR

Patrimonium

1. Woongelegenheden in eigendom van Dimensa

AALTER	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Aalter - Brug	1977-1979	58		
Aalter - Kouter	1988-2005	81		
Aalter - Kerkem	2007-2008	37		
Bellem - Lotenhullestraat	2007-2015	14	14	
Lotenhulle - Lomolenstraat	2008	10		
Lotenhulle - Sperrestraat/Congostraat	2017	10		
Poeke - Poekedorpstraat	2008-2012	2	8	
Sint-Maria-Aalter - Wingenestraat	2014	3	4	
TOTAAL AALTER		215	26	0

DEINZE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Astene - Baarsstraat	1985-2011	56	6	
Deinze - August Pienstraat	1951	8		
Deinze - Berten De Kimpestraat	2018	8	33	
Deinze - Cantecleerwijk	1975-1983	45		
Deinze - D. Delcroixstraat	2003		39	
Deinze - Donzapark	2018		75	
Deinze - K. Picquélaan	1999	1	10	
Deinze - Kalkhofstraat	2021		6	
Deinze - Mouterijdreef	2014		18	
Deinze - Ommegangstraat	2011		12	
Grammene - Oude Heirbaan	2001		8	
Hansbeke - Doornbosstraat (De Cluyse)	1982	38		
Landegem - Dorp	2012	6	37	
Landegem - P. Cocquytstraat	1984-2010	61		
Lange gem - Vierhekkens/Roelstraat	2024	4	11	
Merendree - Veldestraat	2005-2008	6	17	
Nevele - De Akker	1955-2022	21	25	
Nevele - Wallenbulk	2007		21	
Petegem - Driesstraat	2007		3	

Petegem - Poelstraat	2007		5	
Petegem - Rodenbosstraat	2021	25		
Petegem - Stijn Streuvelsstraat	2009	19		
Petegem - Tussenweg	2014		6	
Vinkt - Lotenhullestraat	2017		3	
Vinkt - Sint-Pieterslaan	1979-2001	19	9	
TOTAAL DEINZE		317	344	0

DESTELBERGEN	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Destelbergen - TAE-site	2016		14	
Heusden - Neerheide	2004	15		
TOTAAL DESTELBERGEN		15	14	0

DE PINTE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
De Pinte - Lusthof	2019		10	
De Pinte - Moerkensheide	2015	30		
De Pinte - Spoorweglaan	2022		22	
TOTAAL DE PINTE		30	32	0

EVERGEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Ertvelde - Hoge Wal	2008-2023	44		
Evergem - Christoffelweg	2014	5	24	
Evergem - Kerkbrugge	1972-1973	40	8	
Evergem - Langerbrugge	1983	22		
Evergem - Vierlinden	1978-2005	61		
Sleidinge - Bernt	1964-1977	33		
Sleidinge - Kaaistraat	2012	12	12	
Sleidinge - Oostveld	1994-2017	59		
TOTAAL EVERGEM		276	44	0

GAVERE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Asper - Biesstraat	2006	4	14	
Asper - Stationsstraat	2004		20	
Gavere - Kloosterstraat (Mariahuis)				1
TOTAAL GAVERE		4	34	1

GENT - STADSKERN	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Gent - Alsberghe-Van Oost	2015		70	
Gent - Biezenstuk	2012		23	
Gent - Boerderijstraat	1996		22	
Gent - Brugse Poort	2001	6	69	
Gent - Brusselsepoortstraat	2013		14	
Gent - Dok Noord	2015		30	
Gent - Einde Were	2015		15	
Gent - Elsstraat / Wilgestraat	2000		4	
Gent - Europalaan	1961		264	
Gent - Gasmeterlaan	1995-1997	33	55	
Gent - Gerststraat	1998	6		
Gent - Geuzenberg	1984		61	
Gent - Glasgowstraat	1959	7	32	
Gent - Gordunakaai	2005		7	
Gent - Goudvinkstraat	1955		33	
Gent - H. Van Wittenberghestraat	2024		9	
Gent - Ijskelderstraat	1995		16	
Gent - Karperstraat	2011		6	
Gent - Kempstraat	1997-2007	31	210	
Gent - Koggestraat	1955	18	24	
Gent - Kongostraat/Nieuwland	2003		43	
Gent - Lange Violettestraat (Begijnhof)	1999	35	37	
Gent - Loodsenstraat/Suikerijsteeg	2000-01	7	7	
Gent - Malem	1953-1954	78	36	
Gent - Molenaarsstraat	1998		49	4
Gent - Nieuw Gent	1974-2022	122	332	
Gent - Nieuwbrugkaai	2000		22	
Gent - N. Zannekinstraat	1969		69	
Gent - Pannestraat	1994	3		
Gent - Peerstraat	2007		12	
Gent - Prinsenhof	1994	13	15	
Gent - Spitaalpoortstraat	2010		10	
Gent - Stropkaai	2000	2	16	
Gent - Zwijnaardsesteenweg	1951	21		
TOTAAL GENT - STADSKERN		382	1.612	4

GROOT GENT	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Drongen - Congregatiestraat	2006		10	
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter	1981	52		
Gentbrugge - A. Van Laethemstraat	2001		6	
Gentbrugge - Sas- & Bassijnwijk	2001-2002	16	24	
Gentbrugge - Treillarmée	2024	16	7	
Gentbrugge - Tweekapellenstraat	2004		6	
Ledeberg - H. Arendtstraat	1998		62	
Ledeberg - Hoveniersstraat	2009		9	
Ledeberg - Hundelgemsesteenweg	2009	10		
Ledeberg - Posthoornstraat	2006	8		
Mariakerke - Planetenwijk	1980-2020	81	74	
Mariakerke - Volkshaardstraat	1958	1		
Oostakker	1976-1981	105	13	
Oostakker - Wolfputstraat/Stokt	2019		25	
Sint-Amandsberg - Heyveld	1981-1995	1	226	
Sint-Amandsberg - Lijnmolenstraat	2018-2023	4	11	
Sint-Amandsberg - Waterstraat	2018-2022	4	8	
Sint-Amandsberg - Westveld	1956-2010	161	82	
Sint-Denijs-Westrem - Lauwstraat	2015		12	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk	1968-2003	79	32	
Wondelgem - Fabriekstraat	1934	19		
Wondelgem - Lange Velden	2012		48	
Wondelgem - Oogststraat	2009		7	
Wondelgem - Silcose	2018		31	
Wondelgem - Sint-Godelievestraat	2002		21	
Wondelgem - Viermeersen	1965	105	28	
Zwijnaarde - Achterhekers	1983-1986	98		
Zwijnaarde - Hertooiebos	1961	32	37	
Zwijnaarde - Laurierstraat	2008		6	
TOTAAL GENT - RANDGEMEENTEN		792	785	
SUBTOTAAL GENT (GROOTSTAD)		1.174	2.397	4

KAPRIJKE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Lembeke - Dorp	2010		13	
TOTAAL KAPRIJKE		0	13	0

LIEVEGEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Lovendegem - Kerkelare	2016	11		
Lovendegem - K. Triest	1975-1980	77	4	
Lovendegem - K. Leopoldstraat	2010		9	
Lovendegem - Robunder (Verkortingsweg)	2023	6		
TOTAAL LIEVEGEM		94	13	0

LOCHRISTI	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Beervelde - Beervelde-Dorp	2008		10	
Lochristi - Azalealaan	1955-1963	24		
Lochristi - Kapelleken	1979-2005	119	8	
Lochristi - Vaarlaars	2016	15		
Zaffelare - Berkenstraat	1969-1980	79		
Zaffelare - Pachtgoed	2006	10		
Zaffelare - Vaardeken	2013	28		
Zeveneken - Tuinwijk	1958-1976	61	5	
TOTAAL LOCHRISTI		336	23	0

MALDEGEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Adegem - Adegem Dorp (Elisabethstraat)	2024		21	
Adegem - Kalewijk	1965-1971	26	4	
Adegem - Canadezenlaan/Deisterweg	2010	16		
Maldegem - Brielstraat	2011		12	
Maldegem - Paardekerkhof	1997	12		1
Maldegem - K. Fabiolalaan	2005	3	14	
Maldegem - Vakekerkweg	2008-2014	3	10	
Maldegem - Gasmeterstraat/Westeindestraat	2013-2016	12	25	
TOTAAL MALDEGEM		72	86	1

MELLE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Melle - Dageraadstraat	1979	11	60	
Melle - Driebunderputlaan	2001-2006		72	
Melle - Kloosterstraat	2009		31	
Melle - Mussenbos/Wautersdreef	2023	17	12	
TOTAAL MELLE		28	175	0

MERELBEKE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Bottelare - Edelarendries	2009		44	
Bottelare - Rid. A. Stas de Richellelaan	2008		14	
Merelbeke - Bergbosstraat	2022		37	
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Chrysantenstraat	2009	4		
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Roskamstraat	2004	5		
Merelbeke - Gontrode Heirweg	2021		15	
Merelbeke - Herman Teirlinckstraat	2003	20		
Merelbeke - Hundelgemsesteenweg	2008-2009		23	
Merelbeke - Klarenhof	2020		10	
Merelbeke - Kotteem	2017		5	
Merelbeke - Melkerij	2015		5	
Merelbeke - Muitevijver	2014		16	
Merelbeke - Schepperstede	2015		5	
Merelbeke - Tuinwijk Jan Verhaegen	1954	16		
Merelbeke - Varendries	2019	13		
Merelbeke - Witte Wijk	1957	24		
Schelderode - Bosstraat/Pilaarstraat	2004	10	2	
TOTAAL MERELBEKE		92	176	0

NAZARETH	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Eke - Dorp	2008		30	
Eke - Nova	2011		7	
Nazareth - Bijlokestraat	2017	16		
Nazareth - Lindendreef	1995	11		
Nazareth - Stropstraat	2023	16		
Nazareth - Wielkine	2019		30	
Nazareth - Zwanestraat	2006	19		
TOTAAL NAZARETH		62	67	0

OOSTERZELE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Balegem - Pastorieberg	2006	5	4	
Balegem - Rooigemstraat	2004-2016		8	
Landskouter - Lembergstraat	2005	6	2	
Landskouter - Rooberg	2013	6		

Oosterzele - Bavegemstraat	2018		4	
Oosterzele - Geraardsbergsesteenweg	2015		7	
Scheldewindeke - Bloemenwijk	1981-2021	68	8	
Scheldewindeke - Pelgrim	2014		21	
Scheldewindeke - Streekt	2017		4	
TOTAAL OOSTERZELE		85	58	0

SINT-LAUREINS	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Waterland-Oudeman - Ter Vaerent	2007	10		
Sint-Jan-In-Eremo - Bentille	2020	14		
Sint-Laureins - Rommelsweg	2009	5		
TOTAAL SINT-LAUREINS		29	0	0

SINT-MARTENS-LATEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Deurle - Brandstraat	2004	5		
Deurle - Bijlden Bos	2014	10		
Sint-Martens-Latem - Moeistraat	1995	6		
Sint-Martens-Latem - Open Veld	1979-2023	15	12	
Sint-Martens-Latem - Priesterage	2012	17		
TOTAAL SINT-MARTENS-LATEM		53	12	0

WACHTEBEKE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Wachtebeke - EGKS (invulwoningen)	2019	12		
Wachtebeke - Godshuisstraat	2015		20	
Wachtebeke - Verbeuldestraat	1957	36		
Wachtebeke - Warande	1994-2004	48		
TOTAAL WACHTEBEKE		96	20	0

ZULTE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# DIVERSE
Machelen - Leihoekstraat	2017		13	
Machelen - Tuinwijk/Heremietlos	2007	17		
Machelen - Veerstraat	2017		6	
Olsene - Vogelzang	1978-1995	36		
Zulte - Anglo	2010-2012	6	32	
Zulte - Ellegemwijk	1977-2006	86	7	

Zulte - Rozenlaan	1955-2015	26		
Zulte - Zaubeeckstraat	2006	3	5	
TOTAAL ZULTE		174	63	0

AANTAL WONINGEN		3.152		
AANTAL APPARTEMENTEN			3.597	
AANTAL DIVERSE				6
TOTAAL WOONGELEGENHEDEN IN EIGENDOM VAN DIMENSA				6.755

2. Winkels

	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.	# WINKELS
Gent - Brusselsepoortstraat	2013	0	0	1
Gent - Malem II	1954	0	0	2
Gent - Nieuwbrugkaai	2000	0	0	3
		0	0	6
TOTAAL WINKELS				6

TOTAAL AANTAL IN EIGENDOM VAN DIMENSA	6.761
--	--------------

3. Woningen in beheer

	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
GEMEENTE NAZARETH			
Eke - Steenweg 128 en 130	2000	2	0
TOTAAL GEMEENTE NAZARETH		2	0

VMSW				
Wachtebeke - EGKS-wijk	1969	247		
Wachtebeke - EGKS-wijk (OCMW Wachtebeke-Vinkenstraat 22 Wachtebeke)	1969	1		
Wachtebeke - EGKS-wijk (passiefwoningen)	2012	5		
TOTAAL VMSW		253	0	
TOTAAL WONINGEN IN BEHEER				255

TOTAAL AANTAL	7.016
----------------------	--------------

Ingehuurde woningen

Ingehuurde woningen

Sinds de vorming van de woonmaatschappij en de inkanteling en overname van de contracten van de sociale verhuurkantoren, beschikken we ook over **'inge huurde woningen'**. Deze woningen worden door de woonmaatschappij gehuurd op de private huurmarkt. De woningen of appartementen worden vervolgens verder verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen.

Als woonmaatschappij onderhandelen wij met de eigenaar van een woning, om een zo laag mogelijke huurprijs te verkrijgen. De afspraken worden vastgelegd in een **'hoofdhuurcontract'**. In ruil ontzorgen we de verhuurder en bieden we de garantie dat hij elke maand betaald wordt én dat de woning goed onderhouden wordt. Bovendien kunnen eigenaars ook genieten van een aantal voordelen: een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing, renovatiepremies, ...

De huurder betaalt aan de woonmaatschappij dezelfde huurprijs als de maatschappij aan de eigenaar betaalt. Deze afspraken worden vastgelegd in een **'onderhuurcontract'**. Huurders die op deze manier huren bij een woonmaatschappij, kunnen ook in aanmerking komen voor een huursubsidie.

Personeel & werking

Het personeel dat mee overkwam van SVK Leie en Schelde werd reeds in 2023 ingekanteld in de diensten van Dimensa. Alleen de boekhouding van de SVK-werking wordt nog steeds onafhankelijk opgevolgd. Er werd hiervoor één medewerker van de boekhouding aangesteld. Sinds november 2023 werkt ook een jobstudent mee aan de verwerking van deze boekhouding.

Enkele cijfers

Hoofdhuurcontracten

Aangezien het gaat om private woningen, kunnen we – omwille van de privacy – voor onze ingehuurde woningen geen patrimoniumlijst met locaties weer geven. In totaal gaat het om **323 woningen**, verdeeld over de 9 gemeenten in ons werkingsgebied.

Ter vergelijking: eind 2023 hadden we 333 actieve hoofdhuurcontracten. Het gaat dus om een daling van 10 ingehuurde woningen.

GEMEENTE	AANTAL OP 31/12/2024
Aalter	37
Deinze	58
Destelbergen	53
Gavere	40
Lievegem	1
Merelbeke-Melle	67
Nazareth-De Pinte	55
Sint-Martens-Latem	8
Zulte	4
Totaal actieve hoofdhuurcontracten op 31/12/2024	323

In 2024 werden 19 hoofdhuurcontracten stopgezet, waarvan 3 door Dimensa woonmaatschappij en 16 door de eigenaar van het pand.

REDENEN VAN STOPZETTING

Stopgezet door Dimensa	
Opzeg hoofdhuurcontract	3
TOTAAL	3

Stopgezet door eigenaar	
Einde hoofdhuurcontract na 9 jaar	10
Eigen gebruik	4
Ongeschikt verklaard door huurders	1
Onderling overleg	1
TOTAAL	16

Onderhuurcontracten

Op 31/12/2024 waren **286** van de 323 panden verhuurd, wat een leegstand van 37 panden betekent.

Actieve onderhuurcontracten op 31/12/2024	286
---	------------

In de loop van het jaar werden 46 onderhuurcontracten stopgezet. 20 daarvan werden beëindigd door Dimensa Woonmaatschappij, de overige 26 door de huurder zelf.

REDENEN VAN STOPZETTING

Stopgezet door Dimensa	
Mutatie door verhuurder (omwille van opzeg hoofdhuurcontract of renovatie)	13
Uithuiszetting	7
TOTAAL	20

Stopgezet door huurder	
Mutatie door huurder (zelf aangevraagd)	10
Aankoop eigen woning	1
Aanbod van andere woonmaatschappij	1
Overlijden	1
Andere	13
TOTAAL	26

Daarnaast staat één pand leeg door een brand. Het huurcontract blijft doorlopen, maar werd opgeschort in afwachting van de nodige renovatiewerken.

Wachtlijst

Tot november 2023 (de start van de freezeperiode) bestond er een aparte wachtlijst voor ingehuurde woningen. Dat is sinds de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister niet meer het geval: alle kandidaten zitten nu in het CIR.

Kandidatenwerking

Inschrijvingen

AANTAL INSCHRIJVINGEN IN 2024	
1.062 inschrijvingen	Gemiddeld 88,5 per maand

Met een totaal van 1.062 inschrijvingen eindigen we een stuk lager dan de 2.131 van vorig jaar. Dat is logisch, want tot het begin van de freezeperiode op 17 november 2023 schreven we alle mogelijke kandidaat-huurders in. Daarna beslisten we om **enkel nog kandidaten** in te schrijven **die ons aanduiden in het CIR als primaire verhuurder**. Voor de gemeenten buiten ons werkingsgebied verwijzen we de kandidaten door naar de woonmaatschappij die daar als primaire verhuurder aan de slag is.

Zolang we nog actief zijn in ons huidige werkingsgebied blijven we uiteraard ter beschikking van de kandidaten, maar wijzigingen moeten ze zelf doen in het centraal inschrijvingsregister of via hun primaire verhuurder.

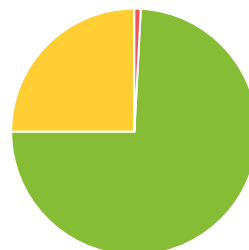
Enmalige validatie en actualisatie

De kandidatenwerking heeft in 2024 fors ingezet op de **bekendmaking van het CIR**. Iedereen kreeg een brief, met de melding dat ze zich moesten valideren. Kandidaten die niet reageerden op de eerste validatiebrief, kregen een herinnering.

Daarnaast organiseerden we ook **extra zitdagen**, in samenwerking met Werken Leie & Schelde. Zij hielpen de kandidaten op deze zitdagen met de pincodes van hun e-ID's, het installeren van Itsme, ... Dit heb je immers nodig om toegang te krijgen tot het CIR. We merkten ook dat OCMW's en welzijnsdiensten aan de slag gingen om de kandidaten naar het CIR te krijgen. De info werd ook meegegeven in de gemeentekranten uit ons werkingsgebied.

Dat zorgde ervoor dat **3.098 kandidaten zich valideerden** in het CIR. 1.057 andere kandidaten of 25% vonden hun weg naar het CIR (nog) niet. Het gemiddelde in Vlaanderen ligt op 17,7%, maar toch zijn wij zeker niet ontevreden met ons aantal. Door ons wijdverspreide patrimonium, komen veel kandidaten namelijk niet uit ons primair werkingsgebied.

50 andere kandidaten konden niet geactualiseerd worden, omdat ze niet voldeden aan de eigendoms- of inkomstenvoorwaarde.



● Gevalideerd	74%	3.098
● Niet gevalideerd	25%	1.057
● Niet geactualiseerd	1%	50

Wachtlijst

Het **totale aantal kandidaten** op onze wachtlijst blijft – zoals steeds – oplopen, zelfs na de actualisatie. Deze cijfers gelden voor de 20 steden en gemeenten waarin we momenteel nog actief zijn, met een hoog aandeel voor Gent. Tot de overdracht volledig afgerond is, blijven dit echter potentiële “klanten” die ons kunnen aanspreken.

TOTAAL KANDIDATEN OP DE WACHTLIJST OP 31/12/2024
26.290 kandidaten

Door de vorming van onze woonmaatschappij zullen wij op termijn enkel nog actief zijn in de 11 steden en gemeenten uit ons werkingsgebied. Dit zijn de **kandidaten die ons aangeduid hebben als primaire verhuurder**. Dat wil echter niet noodzakelijk zeggen dat ze ook in ons werkingsgebied wonen:

AANTAL KANDIDATEN OP DE WACHTLIJST OP 31/12/2024
3.989 kandidaten

De **gemiddelde wachttijd** ging met 2.615 dagen iets naar beneden in vergelijking met 2023. Toen bedroeg de wachttijd 2.638 dagen.

GEMIDDELDE WACHTTIJD OP 31/12/2024
2.615 dagen (7,16 jaar)

Verhuringen

Onze verhuringen zagen we opnieuw dalen ten opzichte van 2023. Toen konden we 473 woningen en appartementen verhuren.

TOTAAL AANTAL NIEUWE VERHURINGEN
426 woningen en appartementen

Deze daling kunnen we verklaren door het **steeds grotere aantal weigeringen** waarmee we geconfronteerd worden. De tabel hieronder geeft weer hoeveel huurcontracten we per maand konden afsluiten en hoeveel kandidaten hiervoor aangeschreven moesten worden.

	AANTAL CONTRACTEN	AANTAL AANGESCHREVEN KANDIDATEN
Januari	24	95
Februari	40	107
Maart	36	90
April	23	49
Mei	59	60
Juni	35	211
Juli	25	113
Augustus	21	149
September	48	179
Oktober	31	137
November	38	173
December	46	160
Totaal	426	1523

Voorlopig hebben we nog **geen sluitend antwoord op de redenen** hiervoor. We vragen ons af of dit te maken heeft met de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister. Het is mogelijk dat veel kandidaten zich gevalideerd hebben zonder hun wijken na te kijken. In Gent zijn de keuzegebieden zeer ruim, dus dit kan zeker een invloed hebben.

We blijven natuurlijk wel **extra inspanningen** doen om de verhuringen zo snel mogelijk te laten verlopen, rekening houdend met het grote aantal weigeringen.

Bij zo goed als alle verhuringen worden er reservekandidaten mee uitgenodigd. Bij een groter aantal toe wijzen panden, werken we met kijkdagen en nodigen we de reservekandidaten ook mee uit. In andere gevallen – afhankelijk van de locatie van het project – vragen we aan alle kandidaten om op voorhand te laten weten wie interesse heeft en doen we pas daarna een bezichtiging. Op die manier **nodigen we gemiddeld 4 kandidaten uit per pand** voor de gewone toewijzingen (pijler 1 en 3 – cf. hieronder: nieuwe toewijzingsprocedure).

Nieuwe toewijzingsprocedure

Nadat we in 2023 een toewijzingsraad oprichtten en de bijhorende reglementen uitschreven en uitwerkten, gingen we hier in 2024 effectief mee aan de slag. We lanceerden een **nieuw Intern Huurreglement**, waar de nieuwe toewijzingsprocedure in opgenomen is. Hieronder volgt een samenvatting van de procedure.

Dimensa wijst de woningen toe volgens 4 pijlers. De verdeling over de pijlers wordt als volgt toegepast:

- De 3 interne mutaties (herhuisvesting bij opzeg van een ingehuurde woning door de eigenaar, onderbezetting en herhuisvesting omwille van renovatie) van pijler 4 krijgen absolute voorrang
- Hierna komen de toewijzingen uit pijler 2, volgens de bepalingen van de toewijzingsraad
- Toewijzingen vanuit pijler 1 en 3: minimaal 40%
- Overige toewijzingen komen uit pijler 4

I Pijler 1: de standaard toewijzingen

Bij de standaard toewijzingen houdt Dimensa achter-eenvolgens rekening met:

1. Voorwaarde van rationele bezetting (= de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning duurzaam zullen bewonen en de fysieke toestand van deze personen).
2. Kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar ononderbroken in de gemeente wonen of gewoond hebben (deze voorrang geldt enkel voor gemeente Lievegem!).

3. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente wonen of gewoond hebben waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang. (art. 6.23 §1 van het BVCW).
4. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in een gemeente in het werkingsgebied wonen of gewoond hebben, krijgen voorrang.
5. Het verlenen van mantelzorg aan of het ontvangen van mantelzorg van één of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
6. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

Pijler 2: de versnelde toewijzingen

Naast de gewone toewijzingen, wordt een deel van het aantal toewijzingen per jaar voorbehouden voor versnelde toewijzingen.

Volgende doelgroepen komen hiervoor in aanmerking:

1. de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden;
2. de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
3. de kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen;
4. de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont;
5. de kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.

De toewijzingen uit pijler 2 worden verdeeld op volgende wijze:

1. minimaal 90% van alle toewijzingen gaan naar kandidaten die een hoge woonneed hebben, en dit o.b.v. een aantal objectieve gegevens;
2. maximaal 10% van alle toewijzingen gaan naar kandidaten die instromen onder de noemer 'bijzondere omstandigheden van sociale aard'.

Pijler 3: de toewijzingen aan specifieke doelgroepen

Maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan bij voorrang toegewezen worden aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, de motivering en het percentage worden in ons Intern Huurreglement per gemeente weergegeven.

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan voorrang verleend worden, zonder dat hiervoor goedkeuring van de minister vereist is:

- De kandidaat-huurder vanaf 65 jaar;
- De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- De kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- De kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.

Pijler 4: interne mutaties en bijzondere toewijzingen

Conform de reglementering beslist Dimensa voorrang te verlenen aan:

1. de kandidaat-huurder die huurder is van een ingehuurde woning waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt;
2. de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die onderbezet is;
3. de kandidaat-huurder die geherhuisvest moet worden wegens sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden aan de sociale huurwoning of omdat de sociale huurwoning wordt verkocht.

De 6 overige regels zijn achtereenvolgens:

- overbezetting van de woning;
- niet langer recht hebben op een aangepaste woning;
- gegrond verhaal van de toezichthouder mocht je als kandidaat-huurder een toewijzing hebben gemist;
- verplicht de private woning moeten verlaten n.a.v. sociaal beheersrecht;
- niet meer voldoen aan de rationele bezetting;
- gezinshereniging

Bewonerswerking

Huurdersverplichtingen

Taalkennisvereiste

Er zijn momenteel verschillende taalkennisvereisten in omloop, afhankelijk van de contractdatum van de huurder:

- Voor 01/11/2017: taalbereidheidsverplichting
- Tussen 01/11/2017 en 01/12/2022: taalkennisverplichting niveau A1 – Europees referentiekader voor Moderne Vreemde Talen, 1 jaar na de contractdatum
- Vanaf 01/01/2023: niveau A2, 2 jaar na de contractdatum

We kunnen geen exacte cijfers geven voor de inspanningen die hierrond geleverd werden in 2024. Wel kunnen we zeggen dat we **maandelijks herinneringsbrieven** stuurden naar huurders die na 1 jaar niet voldoen aan niveau A2. 3 huurders werden doorgestuurd naar Toezicht ter opvolging.

VDAB-inschrijving

Sinds 1 januari 2023 moeten niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel zich verplicht inschrijven bij VDAB. Nieuwe huurders moeten 15 dagen na de contractdatum ingeschreven zijn en worden na 3 maanden in gebreke gesteld. Zittende huurders worden driejaarlijks gecontroleerd.

In 2024 controleerde onze bewonerswerking **605 dossiers**. Bovendien werden er nog 24 ingebrekestellingen uit 2023 opgevolgd, waarvan er 10 nog steeds niet voldoen.

De Vlaamse Regering lanceerde ook een projectoproep voor het opzetten van pilootprojecten om mensen toe te leiden naar de arbeidsmarkt. Wij werkten hiervoor een **projectvoorstel** uit, maar kregen na het indienen helaas te horen dat men hier niet verder mee zou gaan.

Controles

Eigendom

Een huurder die een woning of bouwgrond (gedeeltelijk) in eigendom of in vruchtgebruik krijgt, moet de woonmaatschappij hierover informeren. De huurder is ook verplicht om dit op korte termijn te verkopen, weg te schenken of te ruilen.

In 2024 werden **247 huurders hierover aangeschreven**. 39 moeten zich nog in regel stellen.

Domiciliefraude

Net als de voorbije jaren werd ook domiciliefraude in 2024 verder opgevolgd. We spreken van domiciliefraude als de huurder niet in zijn sociale huurwoning blijkt te wonen of als er meer mensen in de woning wonen zonder deze bijwoning te melden.

In 2024 werden **26 dossiers afgerond**. Dit resulteerde in 4 gevallen tot een opzeg van de huurovereenkomst. 17 andere dossiers worden nog verder onderzocht.

Opzeggingen en uithuiszettingen

In 2024 noteerden we de **opzeg van 372 huurders** (in vergelijking met 432 huurders in 2023).

REDENEN VAN OPZEG

Opzeg door Dimensa of uithuiszetting	24	6,45%
Herhuisvesting	38	10,21%
Opname woon- en zorgcentrum	75	20,16%
Gewone opzeg	111	29,84%
Overlijden hoofdhuurder	62	16,67%
Mutatie	62	16,67%
Totaal	372	100%

Bewonersparticipatie

Bewonersvergaderingen

In juni 2024 werd een bewonersvergadering georganiseerd voor de bewoners van **Dennenhof en Rozenhof** aan de Watersportbaan in Gent. Omwille van renovatiewerken zullen de huurders van deze appartementen moeten verhuizen. Zij kregen hierover tekst en uitleg.

Wij de Wijk

Het Wij de Wijk-traject in de Gezusters Kervynstraat en Stropstraat in **Nazareth** werd afgerond in 2024 met een ontmoetingsmoment tussen de bewoners en de verschillende diensten van Dimensa. Eind 2024 werd een nieuw traject opgestart in de Molenkouter in **Aalter**.

In september werd een buurtfeest georganiseerd in het **Begijnhof** in de Lange Violettestraat in Gent, naar aanleiding van de 25^{ste} verjaardag van de verhuuringen door Dimensa (vroeger Volkshaard) aldaar. Dit was een samenwerking tussen de bewoners, Dimensa en beweging.net.

Er werden ook enkele kleinschalige initiatieven georganiseerd om de buurtbetrokkenheid en de sociale cohesie te verhogen:

- Gent, Geuzenberg
- Deinze, Kloosterstraat / school Leernest
- Merelbeke, Ettingen

I Tafel 10

Naast heel wat losse buurtinitiatieven, werd in 2024 ook een **nieuw bewonersproject** in het leven geroepen: **Tafel 10**. Daarmee willen we onze bewoners op een laagdrempelige manier met elkaar in contact brengen.

Het is de bedoeling dat **bewoners zelf het initiatief nemen** om een 'Tafel 10' te organiseren. Daarvoor contacteren ze hun wooncoördinator en gaan ze samen aan de slag. De wooncoördinator zorgt voor de uitnodigingen, de bewoner nodigt enkele – bekende en onbekende – burens uit.

Op de dag zelf brengt onze wooncoördinator alle benodigdheden mee naar de wijk: tafels, stoelen, en koffie & taart, ijsjes of soep.

De eerste edities van het nieuwe project waren alvast **veelbelovend**, dus werd beslist om hier ook de komende jaren mee door te gaan.

Herhuisvesting

Er werden verschillende bewoners herhuisvest omwille van renovatie, sloop of verkoop van hun woning of appartement:

- Gent, Europalaan: 22
- Gent, Morganietstraat: 9
- Sint-Martens-Latem, Brandstraat: 3
- Sint-Martens-Latem, Moeistraat: 4

8 andere gezinnen werden herhuisvest omwille van een opzeg van een ingehuurde woning door de eigenaar.

Huurachterstallen

Ook in 2024 bleef het onder controle houden van de huurachterstallen een aandachtspunt. Door onze **nauwgezette opvolging** konden we het aantal huurders met 1 maand achterstal doen dalen.

Door het feit dat we het aantal **advocatendossiers** en het aantal **collectieve schuldenregelingen** de laatste jaren zien oplopen, vermoeden we dat de achterstal vanaf 1 maand bij onze huurders eerder een **structureel probleem** wordt.

	DECEMBER 2022	DECEMBER 2023	DECEMBER 2024
Aantal zittende huurders met achterstal:			
· minder dan 1 maand	198	272	258
· tussen 1 en 3 maanden	148	138	199
· meer dan 3 maanden	23	43	59
Aantal vertrokken huurders met achterstal	53	71	59
Totaal aantal huurders (zittend & vertrokken) met achterstal	422	524	575
Percentage zittende huurders t.o.v. totale aantal huurders	6,22%	7,60%	8,49%

Bovendien hadden we 2023 een verdubbeling van het aantal **onbeheerde nalatenschappen**. Die cijfers dragen we nog mee in de achterstal van 2024.

	DECEMBER 2022	DECEMBER 2023	DECEMBER 2024
Totale huurachterstal zittende huurders	€ 164.021,55	€ 219.935,45	€ 330.201,15
Totale huurachterstal vertrokken huurders	€ 67.194,40	€ 75.307,95	€ 76.995,59
Totale huurachterstal	€ 231.215,95	€ 295.243,40	€ 407.196,74
Percentage t.o.v. totale omzet	0,76%	0,86%	1,09%

Huurwaarborgen

Een andere uitdaging die we jaarlijks moeten opvolgen, is de afbetaling van de huurwaarborgen. Die waarborg bedraagt twee keer de basishuur.

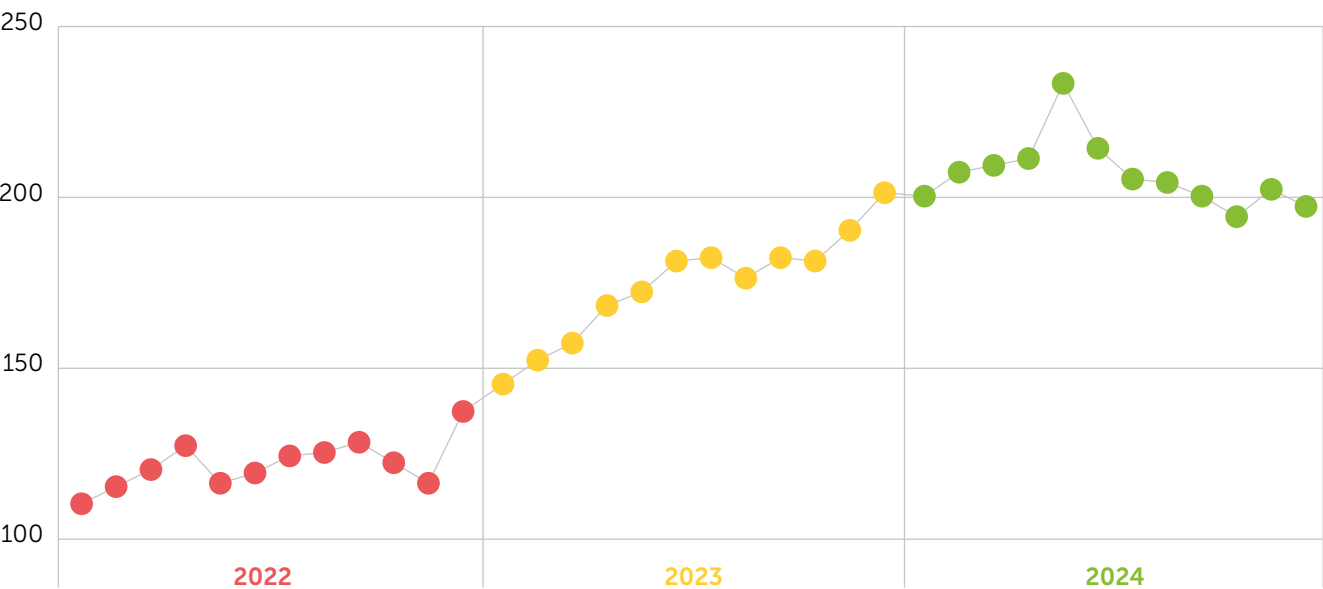
Sinds de invoering van de mogelijkheid om de **waarborg af te lossen over maximaal 18 maanden** in 2014, zien we dat heel wat van onze huurders hier gebruik van willen maken.

In 2022 en 2023 bleven we geen enkele maand meer onder de 100 aflossingen. In 2023 gingen we in december voor het eerst boven de 200 aflossingen per maand. In 2024 zagen we dat die stijging zich doorzette: we bleven maar 2 maanden **nét** onder de 200 aflossingen per maand. De overige 10 maanden gingen we erboven, met in mei zelfs een uitschieter **tot 234 aflossingen per maand**.

Deze stijging kan verklaard worden door het steeds duurder wordende leven, want dat was in 2024 nog steeds het geval. Voor veel huurders is het dan ook moeilijk om de waarborg in één keer te betalen en is zo'n afbetaling een welgekomen oplossing. Voor onze boekhouding betekent dit echter wel heel wat extra **administratieve nazorg**.

AANTAL AFLOSSINGEN HUURWAARBORG PER MAAND

DATUM	TOTAAL	DATUM	TOTAAL	DATUM	TOTAAL
1/01/2022	111	1/01/2023	146	1/01/2024	201
1/02/2022	116	1/02/2023	153	1/02/2024	208
1/03/2022	121	1/03/2023	158	1/03/2024	210
1/04/2022	128	1/04/2023	169	1/04/2024	212
1/05/2022	117	1/05/2023	173	1/05/2024	234
1/06/2022	120	1/06/2023	182	1/06/2024	215
1/07/2022	125	1/07/2023	183	1/07/2024	206
1/08/2022	126	1/08/2023	177	1/08/2024	205
1/09/2022	129	1/09/2023	183	1/09/2024	201
1/10/2022	123	1/10/2023	182	1/10/2024	195
1/11/2022	117	1/11/2023	191	1/11/2024	203
1/12/2022	138	1/12/2023	202	1/12/2024	198
Totaal:	1.471	Totaal:	2.099	Totaal:	2.488



Onderhoud en herstellingen

2024 zag een aantal **wijzigingen in het personeelsbestand** van de technische dienst. Er gingen 4 collega's met pensioen. Zij werden vervangen en daarenboven noopte de toegenomen werklust ons tot het aanwerven van 3 bijkomende medewerkers. Zij staan in voor onder andere het technisch beheer van de ingehuurde woningen en het opvolgen van het door de Stad Gent verplicht opgelegde conformiteitsattest bij verhuur.

De dienst was eind 2024 als volgt samengesteld:

- 25 technische medewerkers,
- 20 conciërges, vast aan het gebouw verbonden of inwonend,
- 11 bedienden.

Naast de conciërges werken wij ook met 25 **gebouwverantwoordelijken**. Gebouwverantwoordelijken zijn huurders die vrijwillig een aantal taken op zich nemen, gaande van het buitenzetten van de afvalcontainers tot het schoonmaken van de algemene delen. Het gegeven dat één of meerdere bewoners een aantal taken op zich wil nemen heeft een positief effect op de huurlasten in het betrokken gebouw. Een aantal gebouwen worden volledig door de bewoners onderhouden en zelfs in grotere appartementsgebouwen werkt deze formule.

Onderhoud en herstellingen

De uitvoering van het onderhoud, zowel technisch als schoonmaak, gebeurt in hoofdzaak **met eigen personeel**, waar nodig ondersteund door externe aannemers. Het groenonderhoud wordt dan weer volledig **uitbesteed** met een zeer belangrijk aandeel voor de sociale economie. Hetzelfde principe van volledige uitbesteding geldt ook voor alle gespecialiseerde onderhoud op bijvoorbeeld liften, verwarmingsketels, branddetectie, ...

We noteerden hoofdzakelijk via mail en telefoon over het volledige jaar **9.620 herstellingsaanvragen**, waarvan 455 voor de ingehuurde woningen. Met inbegrip van de 1.586 werkopdrachten voor het opknappen van leegstaande woningen staat de teller voor 2024 in totaal op **11.206 werkopdrachten**.

Frictieleegstand

De frictieleegstand is blijvend één van de aandachtspunten, zo ook gedurende 2024. Ondanks de inspanningen – er werden opnieuw **310 wooneenheden klaargezet voor verhuring** (een identiek aantal als in 2023) – zien we de leegstand toch oplopen.

Het voornemen om **bijkomende capaciteit** in te zetten, gefinancierd met FS3-leningen, werd niet behaald. Dit is grotendeels te wijten aan de omvangrijke administratieve last die eraan gekoppeld is. De komst van extra medewerkers bracht een uitkomst en de opmaak van de dossiers kon eind 2024 effectief van start gaan.

Kostprijs onderhoud

De totale onderhoudskost voor het jaar 2024 steeg naar **7.193.990 euro** of **1.025 euro per wooneenheid**. Oorzaken zijn de blijvende inspanningen op het vlak van de frictieleegstand en de stijging van de herstellingsaanvragen. Er werd hierdoor meer herstellingswerk extern uitbesteed.

Een greep uit enkele grotere werken:

- Modernisatiewerken aan liften,
- Buitenschilderwerken in enkele wijken,
- Herstelwerken brandschades,
- Aanpassingswerken in twee wijken in functie van de woningkwaliteit,
- Uitvoeren van 39 keuken- en 27 badkamerrenovaties.

Sint-Martens-Latem, Brandstraat



DEEL 4: KOOP

Verkopen

In de loop van 2024 werden de verkoopakten verleden voor:

WERF	AANTAL	VERKOOPPRIJS WONING (BTW NIET INBEGREPEN)	VERKOOPPRIJS GROND PER M ²
Gent/Mariakerke , Zuidbroek	25	Type A1/C1: € 226.100 Type A2/C2/D2/B3/D4: € 187.400 Type D1: € 220.200 Type E3/E4: € 174.900 Type B1: € 250.900 Type A3/A4/C3/C4/B2/D3/D4: € 213.900 Type E1: € 227.100 Type E2: € 201.900 Type A5/B5/C5/D5/E5: € 233.400	€ 210/m ²
Gent/Ledeberg , Keizerpoort (doorverkocht private sector)	1	Appartement 1 slaapkamer: € 280.262 (appartement + grond)	
Nazareth , Godelieve Van Pouckestraat (wederingegekochte woning)	1	€ 191.000	€ 300/m ²
TOTAAL	27 woongelegenheden (44 woongelegenheden in 2023)		

Sedert de stichting in 1936 tot en met 31/12/2024 werden de volgende groepswoningen verkocht:

GEMEENTE	AANTAL	JAAR VAN UITVOERING
Aalter · Knokkeweg · Tervennelaan	4 30	1949 1953
Aalter/Kouter , Europalaan	9	2000
Aalter/Lotenhulle	28	1997 – 2004 – 2017
Deinze/Astene , Snoekstraat	38	2004 – 2019
Deinze/Bachte-Maria-Leerne , Leernsesteenweg	33	2020
Deinze/Hansbeke · Cardijnlaan · De Cluyse	72 15	1972 – 1974 – 1976 2000 – 2003
Deinze/Landegem	36	1997 – 2005 – 2009
Deinze/Merendree	6	2002
Deinze/Petegem · Leie · Stijn Streuvelsstraat	81 55	1959 – 1961 1994 – 2000 – 2009 – 2015
De Pinte	106	1974 – 1976 – 1978
Destelbergen “De Borrems”	126	1978 – 1980 – 1985 – 1986 – 1988

Destelbergen/Heusden	124	1986 – 1989 – 1990 – 1992 – 1995 – 1999 – 2004 – 2008
Eeklo	157	1965 – 1967 – 1969 – 1977 – 1979 – 1981
Eeklo/Zandvleuge	16	2002
Eeklo/Raamstraat	4	2005
Eeklo/Stassano	9	2005
Evergem · Doornzele · Kerkbrugge · Christoffelweg	2 42 11	1938 1952 – 1958 2015
Evergem/Ertvelde · Kluizen · Hoge Wal	145 24	1973 – 1977 – 1980 – 1985 – 1990 – 1994 – 2002 – 2011 – 2015 2008 – 2012 – 2023
Evergem/Sleidinge , Oostveld	42	2002 – 2005 – 2017
Evergem , Vierlinden	21	2004
Gavere/Asper , St. Janswijk	157	1970 – 1973 – 1978 – 1980 – 1982 – 1987 – 1988
Gavere , Middelwijk	16	2008
Gent , Academiestraat	11	2023 (doorverkocht – private sector)
Gent , Biezenstuk	12	2012
Gent , Dok Oost, Kompasplein	6	2020 (doorverkocht – private sector)
Gent , Gasmeterlaan	2	1998
Gent , Elsstraat	1	2000
Gent , Kemp- en Virginiastraat	65	1996 – 1997 – 1999 – 2003 – 2008
Gent , Hekelaarsstraat	5	2001
Gent , Hogeweg · Kerktuin · Sapinière	23 33	2021 – 2022 2022
Gent , Loodsenstraat	2	2003
Gent , Einde Were, Overzet	2	2015
Gent , Tussen 't Pas	3	2002
Gent , Sint-Theresiastraat	13	2009
Gent , Achtermuide, Vorkstraat	21	2015
Gent/Drongen · Rozenlaan · Luchteren	40 76	1958 1968
Gent/Gentbrugge · Gentbruggekouter · Sas en Bassijn · Trefil Arbed	141 12 7	1986 – 1989 – 1990 – 1991 – 1992 – 1994 2003 2014
Gent/Ledeberg · Keizerpoort	1	2024 (doorverkocht – private sector)
Gent/Mariakerke · Planetenwijk · Zuidbroek	19 25	1997 2024
Gent/Oostakker , Wolfputstraat	36	2020

Gent/Sint-Amandsberg · Achterstraat · Aannemerstraat · Hippodroomlaan · Draverstraat · Waterstraat	6 1 14 47 3	1994 – 2006 2004 1998 1999 – 2003 – 2004 2022
Gent/Wondelgem · Oogststraat · Viermeersen · Lange Velden	20 19 48	2007 2013 2018 – 2021
Gent/Nieuw Gent	5	2005
Gent/Desteldonk	5	2005
Kaprijke/Lembeke	57	1978 – 1981 – 2014
Kaprijke, Zuidstraat	8	1994
Lievegem/Lovendegem · Kerkelare · Schoordam	6 10	2016 2018
Lievegem/Waarschoot · Bellebargie · Krakeelhoek	10 10	2021 2020 - 2021
Lochristi/Zaffelare	16	1949 - 2014
Lochristi, Kapelleken	24	1996 - 2007
Lochristi/Beervelde	17	2007
Maldegem, Tuinwijk	30	1957
Maldegem/Adegem	71	1985 – 1988 – 1991 – 1998 – 2007 – 2014
Maldegem, Vakekerkweg	3	2008
Maldegem, Mottedreef	6	2016
Melle, Gontrode Heirweg	67	1997 – 2008 - 2011
Merelbeke, Melsen	20	1948 – 1956
Merelbeke, Dijsegem	28	2005 - 2019 (doorverkocht – private sector)
Nazareth	27	1954 - 1958
Nazareth · Drapstraat · Stropstraat	24 26	2017 2023
Oosterzele/Scheldewindeke	24	1947 - 2021
Oosterzele/Balegem · Huckerstraat	82 7	1981 – 1986 – 1989 – 1992 – 1995 – 2001 – 2005 – 2010 2022 – 2023
Oosterzele/Gijzenzele	51	1981 – 1987 – 1989 – 2013
Sint-Laureins · Rommelsweg · Beukenhof	14 31	1956 1973 – 1979
Sint-Laureins/Sint-Jan-In-Eremo, Vlasbloem	4	2020

Wachtebeke · Bloemenwijk · Groenstraat	124 28	1973 – 1978 – 1980 – 1983 – 1987 – 1989 – 1990 – 1992 2000 – 2006 – 2018
Zulte · Biriwijk · Anglo Belge	63 14	1976 – 1980 – 1982 – 1985 2010
Zulte/Machelen · Tuinwijk · Dorp · Veerstraat	81 8 18	1977 – 1982 – 1986 – 1989 – 1991 – 2002 1996 2021 – 2022
Zulte/Olsene , Vogelzang	10	1996
TOTAAL	3.136 + 26 = 3.162 woningen	

Wederinkopen

In 2024 werd één woning wederingekocht in de Godelieve van Pouckestraat 21 in Nazareth.

Vroegtijdige verkopen/verhuringen & geïnde boetes

Wie een sociale woning koopt, moet 20 jaar in de woning wonen. Tijdens deze periode mag de woning ook niet verhuurd worden. Wie zich niet aan deze verplichting houdt, moet een schadevergoeding betalen.

In 2024 werden 16 woningen vroegtijdig verkocht of verhuurd:

	BOETE	
Gavere , Klaverveld 3	€ 5.040	(na controle bewoningsplicht)
Gent , Linnenstraat 45	€ 4.016	
Gent , Marcelle Defay-Wibierstraat 33 bus 002	€ 12.969	
Gent , Marcelle Defay-Wibierstraat 33 bus 007	€ 12.969	
Gent , Marcelle Defay-Wibierstraat 33 bus 202	€ 12.248,50	
Gent , Vorkstraat 10	€ 13.320	
Gent/Wondelgem , Winkelgate 3	€ 1.260	
Kaprijke/Lembeke , Bloemstraat 26	€ 15.075	
Kaprijke/Lembeke , Bloemstraat 28	€ 15.075	
Lievegem/Lovendegem , Spaans Hof 18	€ 9.730	
Lochristi/Wachtebeke , Groenstraat 40 P	€ 2.643	
Maldegem/Adegem , Adriaalaan 29	€ 9.584,40	
Nazareth-De Pinte/Nazareth , Bijlokestraat 11	€ 9.712,30	
Nazareth-De Pinte/Nazareth , Bijlokestraat 21	€ 8.965,20	
Nazareth-De Pinte/Nazareth , Bijlokestraat 33	€ 9.712,30	
Nazareth-De Pinte/Nazareth , Godelieve Van Pouckestraat 25	€ 12.798	

Leningen

Sinds 31 augustus 2023 is Dimensa Woonmaatschappij **niet meer erkend als kredietbemiddelaar** voor de Vlaamse Woonlening van het Vlaams Woningfonds.

We gingen daarom een samenwerking aan met Woonmaatschappij Denderstreek voor het afsluiten van leningen. Via deze samenwerking werden in 2024 drie dossiers afgewerkt voor een bedrag van 916.092,94 euro:

- 1 dossier in Gent/Mariakerke, Zuidbroek – wegens annulering van de eerste kandidaat-koper werd dit dossier niet meer door ons ingediend (zie hieronder)
- 1 dossier in Gent/Ledeberg, Keizerpoort – verkoop van een appartement van de private sector
- 1 dossier in Nazareth-De Pinte/Nazareth, Godelieve Van Pouckestraat – verkoop van een wederingekochte koopwoning

De kredietakten van de verkochte woningen in Gent/Mariakerke, Zuidbroek werden wel nog bijna allemaal door onze woonmaatschappij verwerkt. Vóór het wegvallen van onze erkenning werden de dossiers immers al ingegeven in het systeem én betaalden de kopers de dossierkost.

Enkele dossiers werden rechtstreeks via het Vlaams Woningfonds Gent geregeld.

Volgende leningsakten werden verleden:

	HOOFDSOMMEN	LEVENSVZERKERINGS- PREMIE
0 leningen voor privébouw	0	-
24 leningen voor groepsbouw	€ 6.657.241,97	-
TOTAAL: 24	€ 6.657.241,97	-

Sinds de stichting in 1936 tot 31/12/2024 werden **8.107 leningen** toegestaan voor:

a) hoofdsommen lening	€ 738.410.649,49
b) levensverzekeringspremie	€ 4.747.425,00
TOTAAL	€ 743.158.074,49

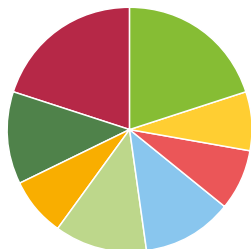
Aantal kandidaten per gemeente

Op 31/12/2024 stonden **2.928 kandidaat kopers** ingeschreven op de geopende **wachlijsten** in Vlareko.

REGISTER	AANTAL
Aalter/Knesselare	85
Assenede/Moerbeke/Zelzate	3
De Pinte	105
Deinze	94
Deinze/Astene	63
Destelbergen	213
Eeklo	10
Ertvelde	18
Ertvelde/Hoge Wal	24
Evergem	102
Gans werkgebied/wederinkopen	27
Gavere	50
Gent	159
Gent/Brugse Poort	33
Gent/Gentbrugge	124
Gent/Mariakerke	163
Gent/Muide-Meulestede	16
Gent/Oostakker	102
Gent/Sint-Amandsberg	267
Gent/Wondelgem	125
Kaprijke	11
Lembeke/Kavels	0
Lijst Kavels (uitgezonderd Lembeke, Lochristi, Melle)	8
Lochristi	93
Lochristi/Beervelde	51
Lochristi/Kavels	4
Lovendegem/Zomergem	95
Maldegem	8
Maldegem/Adegem	7
Melle	201
Melle/Kavels	7
Merelbeke	204
Nazareth	103
Nevele	47
Oosterzele	61
Sint-Laureins	5
Sint-Martens-Latem	91
Waarschoot	65
Wachtebeke	29
Zulte	55
TOTAAL	2.928

Profiel van de kopers

Gezinssituatie van de kopers

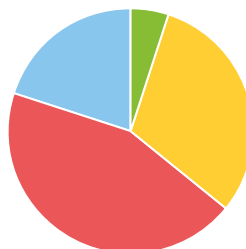


● 1 persoon = alleenstaande	20%
● 2 personen = alleenstaande met 1 kind	8%
● 2 personen = koppel	8%
● 3 personen = alleenstaande met 2 kinderen	12%
● 3 personen = koppel met 1 kind	12%
● 4 personen = alleenstaande met 3 kinderen	8%
● 4 personen = koppel met 2 kinderen	12%
● 5 personen = koppel met 3 kinderen	20%
○ 6 personen en meer = koppel met 4, 5 en 6 kinderen	0%

48% van de kopers is alleenstaand, waarvan 20% zonder kinderen. 52% van de kopers is een koppel, 44% is een koppel met kinderen.

Conclusie: De koopwoningen die in 2024 verkocht werden, gingen naar mensen met verschillende gezinssituaties.

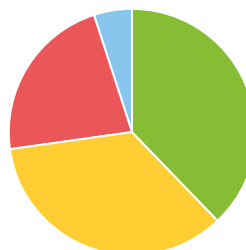
Leeftijd van de kopers



● 20-30-jarigen	5%
● 31-40-jarigen	31%
● 41-50-jarigen	44%
● 51 jaar en ouder	20%

Conclusie: De koopwoningen gingen in 2024 vooral naar de leeftijdsgroep van de 41-tot-50-jarigen. Maar liefst 95% van de koopwoningen gingen naar mensen ouder dan 31.

Inkomensquintiel van de kopers



● 1e quintiel = NBI € 17.000	38%
● 2e quintiel = NBI € 27.000	35%
● 3e quintiel = NBI € 42.500	22%
● 4e quintiel = NBI € 66.000	5%

Conclusie: De koopwoningen werden in 2024 opnieuw hoofdzakelijk verkocht aan de twee laagste inkomensquintielen.

Van de kopers heeft 45% het statuut van 'bediende', 33% is 'arbeider', 4,5% is 'huisvrouw' en 2,5% gepensioneerd. 8% heeft het statuut van 'invalide' en 4,5% dat van zelfstandige. 2,5% is werkloos.

Resultaten tevredenheidsmeting

Op het moment dat de akte verleden wordt, krijgt elke koper de vraag om een tevredenheidsmeting in te vullen. In 2024 vulden de 25 kopers van de woningen in **Gent/Mariakerke, Zuidbroek** de vragenlijst in.

1 = ONTEVREDEN 2 = MINDER TEVREDEN 3 = MIDDELMATIG TEVREDEN 4 = GOED 5 = ZEER TEVREDEN

VRAAG	1	2	3	4	5	TOTAAL	GEMIDDELDE
Verstaanbaarheid inschrijvingsdocumenten koopwoningen	0	0	1	14	10	25	4,36
Gunstige ligging WM	0	0	0	10	15	25	4,60
Openingsuren WM	1	0	0	12	12	25	4,36
Telefonisch onthaal	0	0	0	2	23	25	4,92
Onthaal ter plaatse	0	0	0	3	22	25	4,88
Behandeling van e-mailverkeer	0	0	1	2	22	25	4,84
Duidelijk verstaanbare uitleg brochure koopwoningen	0	0	1	10	14	25	4,52
Volledigheid toewijzingsprocedure koopwoningen	0	0	0	11	14	25	4,56
Vriendelijkheid personeel bij persoonlijk bezoek	0	0	0	1	24	25	4,96
Professionaliteit bij de WM	0	0	1	1	23	25	4,88
Tevredenheid m.b.t. de afwerkingsgraad/ bouwkwaliteit	0	0	1	4	20	25	4,76
Algemene tevredenheid WM	0	0	1	4	20	25	4,76
TOTAAL	1	0	6	74	219	300	4,70
75,40% is zeer tevreden 19,70% is goed tevreden 3,41% is middelmatig tevreden 1,49% is minder tevreden							

De conclusie is dat 97,67% goed tot zeer tevreden is over de dienstverlening van onze woonmaatschappij.

De 2,33% die niet tevreden is, klaagt vooral over:

- De afwerkingsgraad of bouwkwaliteit (wateroverlast in de tuin).
- De gebrekkige communicatie met betrekking tot de opgestelde "staat van het goed" bij sleutelafgifte. Men vindt het ook minder duidelijk tot wie men zich moet wenden bij technische opmerkingen of problemen.

De algemene conclusie is dat we de laagste score halen met betrekking tot de verstaanbaarheid van de inschrijvingsdocumenten en de openingsuren en de hoogste score met betrekking tot de vriendelijkheid van het personeel bij een persoonlijk bezoek.

Bijlage 1: Klachtenrapportage

In 2024 ontving Dimensa Woonmaatschappij in **totaal 142 klachten**. **118** van deze klachten waren **ontvankelijk**.

De klachten werden genoteerd per dienst:

- De **sociale dienst** ontving in totaal 25 ontvankelijke klachten.

12 klachten waren gegrond. 11 klachten werden inmiddels (deels) opgelost.

In 2024 was het merendeel van de klachten afkomstig van kandidaat-huurders die niet akkoord gingen met de beslissing van Dimensa om een 1ste of 2de weigering (schrapping) te registreren in hun dossier (in totaal gaat dit om 15 ontvankelijke klachten, waarvan 8 gegrond). De ombudsnorm die hier het meest geschonden werd is 'goede uitvoeringspraktijk en nauwkeurigheid'. De overige klachten gaan over leefbaarheidsproblemen (geluidsoverlast, burenruzies, ...).

Het aantal klachten binnen de sociale dienst is sterk gedaald t.o.v. vorig jaar. De oorzaak ligt in het feit dat het aantal klachten van kandidaat-huurders die niet akkoord gingen met de beslissing van Dimensa, sterk verminderd is t.o.v. 2023.

- De **technische dienst** ontving in totaal 78 ontvankelijke klachten.

67 klachten waren gegrond. 71 klachten werden inmiddels (deels) opgelost.

De ombudsnormen die het vaakst geschonden werden, waren 'een redelijke behandeltermijn' voor herstellingen (vochtschade, problemen met elektrische installaties, ...), 'efficiënte coördinatie' en 'deugdelijke correspondentie' en 'doeltreffende algemene informatieverstrekking'. Een minderheid van de klachten ging over de kwaliteit van de geleverde prestaties. De technische dienst stond in 2024 nog steeds onder druk door de sterke groei die het patrimonium kende in 2023 (door o.a. inkanteling van +/- 380 SVK-woningen), waardoor de termijn om een herstelling uit te voeren, niet altijd gerespecteerd kon worden.

- De **dienst boekhouding** ontving in totaal 10 ontvankelijke klachten.

6 klachten waren gegrond. 9 van de 10 klachten zijn intussen opgelost.

De klachten hadden voornamelijk betrekking op de afrekening van de huurlasten en de huurprijsberekening.

- De **dienst projecten** ontving 4 klachten. Deze waren allemaal ontvankelijk.

2 klachten waren gegrond. 3 klachten werden inmiddels opgelost.

De klachten hadden betrekking op de goede uitvoeringspraktijk van werken.

- De **dienst kopen en lenen** ontving in 2024 1 klacht. Deze was ontvankelijk, maar ongegrond.

Om het aantal klachten te reduceren, werden volgende acties ondernomen in 2024:

In 2023 werd ons patrimonium uitgebreid met ongeveer 380 gehuurde woningen, en in 2024 kwamen daar nog 60 woningen bij die werden overgenomen van een lokaal bestuur. De integratie van dit nieuwe patrimonium was binnen de technische dienst in 2024 nog steeds merkbaar, aangezien het tijd kost om dit 'nieuwe' patrimonium volledig te leren kennen. Om deze uitdaging beheersbaar te maken, werd begin 2024 een **patrimoniumbeheerder** aangeworven.

Daarnaast werden er in 2024 meer werken uitbesteed aan **externe aannemers** om de lange behandeltermijnen voor herstellingen aan te pakken. Hoewel deze maatregel al werd ingevoerd, zijn de positieve effecten hiervan helaas nog niet direct zichtbaar in een vermindering van het aantal klachten.

Om het aantal klachten verder aan te pakken, staan volgende acties gepland in 2025:

In 2025 zullen we verder inzetten op het uitbesteden van werken aan **externe aannemers** om de behandeltermijnen beheersbaar te houden en de klachten sneller op te lossen. Gezien het hoge aantal klachten binnen de technische dienst, werd eind 2024 een **nieuw opvolgingssysteem** geïntroduceerd. We hopen dat dit systeem zal bijdragen aan een efficiëntere afhandeling van de klachten en een vlottere communicatie met huurders.

Binnen de andere diensten is het aantal klachten beperkt, waardoor er op dit moment geen dringende verbeterinitiatieven nodig zijn.

Bijlage 2: Vorming medewerkers

Vorming Dimensa 2024

DATA	OPLEIDING	LESGEVER	DOOR WIE GEVOLGD	AANTAL UREN
COLLECTIEVE OPLEIDINGEN				
Goodhabitz				
11/01/2024 03/12/2024	Personeelsvergadering	intern	Alle personeelsleden	90 x 4u
06/06/2024	Conciërgedag – Hoe omgaan met agressie	Securex	Conciërges	20 x 2,5u
TOTAAL AANTAL UREN				410

DATA	OPLEIDING	LESGEVER	AANTAL UREN
INDIVIDUEEL GEVOLGDE OPLEIDINGEN			
08/01/2024	Agressie op de werkvloer	Securex	2u
08/01/2024	Opleiding werknemersvertegenwoordiging	ACV	3 x 2u
09/01/2024	Workshop i.k.v. opmaak beleidsplan	PwC	10 x 5u
11/01/2024	Informatie-uitwisseling intern	intern	1u
16/01/2024	Technische bezichting werf Machelen	intern	2u
17/01/2024 15/05/2024 20/11/2024 18/12/2024	Gewestelijk hoofdbestuur Gent-Eeklo	ACV	9u
17/01/2024 23/02/2024	Excel gevorderden	Paulo Bestuursopleiding Oost-Vlaanderen	13 x 7u
18/01/2024 01/02/2024	Workshop Omgaan met agressie	Stad Gent (burenbemiddeling)	7u
18/01/2024 23/01/2023	Infosessie CIR vs Sociopack	Woonpartners bv	7 x 2u
26/01/2024	Intervisie subsidiëring doorverhuuractiviteit	Initia Vlaanderen	1,5u
07/02/2024	Wijkoverleg coöperatieve burens Visserstraat	intern	1u
07/02/2024	Werken in de backoffice van het CIR	Wonen in Vlaanderen	2 x 3u
22/02/2024	Modulair wonen 2023 - 2027	Wonen in Vlaanderen	4 x 5u
23/02/2024	Update sociale wetgeving HR	Eubelius	1,5u
29/02/2024	Inspiratiedag Innovatieve projecten	Wonen in Vlaanderen	5 x 6u
04/03/2024	Infosessie groepsaankoop verzekeringen	Van Dessel en Ethias	2 x 1,5u
04/03/2024	Buitencontractuele aansprakelijkheid voor ondernemingen – Een hervorming met impact voor de praktijk	Eubelius	1,5u
06/03/2024 07/03/2024	Management 2-daagse	PwC	10 x 16u
11/03/2024 18/03/2024 27/03/2024	Omgevingsvergunning fundamenteën: totaaltraject omgeving – stedenbouw (module 1 - 4)	Escala	24u
12/03/2024	CIR en Sociopack: Stand van zaken	Wonen in Vlaanderen	1u
14/03/2024	Inspiratiedag Leercultuur	Provincie Oost-Vlaanderen	4u

14/03/2024	Rekeningstelsel woonmaatschappij en integratie SVK	Wonen in Vlaanderen	3u
14/03/2024	Sociale verkiezingen	Group S	2 x 4u
19/03/2024	Digitaal deconnecteren – dé oplossing voor een gezonde werk-privébalans	Erov	2 x 1u
28/03/2024	Leidinggeven in turbulente tijden: maak het verschil met de zes onzichtbare leiderschapskwaliteiten	Erov	2 x 1u
15/04/2024 30/04/2024 11/06/2024	Sharepoint	Provincie Oost-Vlaanderen	6,5u
18/04/2024	Infosessie geconventioneerde huur	Wonen in Vlaanderen	3 x 2u
25/04/2024	Hoe omgaan met agressie	Securex	9 x 4u
26/04/2024	Refresh vertrouwenspersoon	IDEWE	4u
02/05/2024	Intern overleg	Dimensa	2u
06/05/2024	Mijn perceel	Mijn perceel	2 x 1,5u
13/05/2024	Van collega naar leidinggevende	IFBD	16,5u
16/05/2024 17/05/2024	Webinar HR-barometer	ITZU Group marketing	1u
22/05/2024 24/05/2024	Bemiddelingsgericht werken bij burencconflicten	Escala	15u
24/05/2024	Hoe slimme keuzes maken in het vernieuwde energielandschap	Durabrik	3 x 4u
28/05/2024	Inspiratiedag renovatie van sociale woonwijken	Wonen in Vlaanderen	5 x 7u
03/06/2024	Toekomstige bouwschillen. Klimaatrobuuste gevelrenovatie	Be 2 Build Academy	3 x 4u
04/06/2024 27/06/2024 09/09/2024 02/10/2024 06/11/2024 19/12/2024	Intern overleg dienst Projecten	Intern	11 x 12u
11/06/2024	Het re-integratietraject 2.0: een praktijkanalyse	Politeia	2u
11/06/2024 17/06/2024	EHBO bedrijfshulpverlener: Bijscholing	Securex	8u
20/06/2024	Projectfinanciering	Wonen in Vlaanderen	3u
27/06/2024	Update sociaal recht	Eubelius	1,5u
03/07/2024 23/10/2024 25/11/2024	Stuurgroep zorgzame burenhulp Donzapark	LDC Deinze	3u
26/08/2024	Themaplatform HR	Initia	3 x 7u
03/09/2024	SVK-overleg	intern	2,5u
03/09/2024	Multifunctioneel natuurlijk groen	Viaverde	3u
04/09/2024	De fiscale behandeling van de aanvullende pensioenregelingen (niet-leven)	Febelfin	1u
10/09/2024	Toelichting Co-pilot	Xylos	8 x 2u
17/09/2024 11/12/2024	EHBO bedrijfshulpverlener: Bijscholing	Securex	3 x 4u
19/09/2024	Projectfinanciering	Wonen in Vlaanderen	3u

20/09/2024 25/10/2024 29/11/2024	Hoe omgaan met agressie	Securex	2 x 9u
23/09/2024	Febelfin	Febelfin	3,5u
24/09/2024 01/10/2024	Basisopleiding voor EHBO bedrijfshulpverleners	Securex	16u
25/09/2024	Chatgpt voor Office 365	Escala	3u
27/09/2024	Militanten startdag ACV	ACV	2 x 8u
03/10/2024 10/10/2024 24/10/2024 07/11/2024	Sociopack Classic	Woonpartners	11u
04/10/2024	Technisch forum Oost-Vlaanderen	Wonen in Vlaanderen	4 x 2,5u
08/10/2024	Intervisie sociaal verhuren	Wonen in Vlaanderen	8,5u
08/10/2024	Sociopack patrimonium	Woonpartners	3u
10/10/2024	Inspiratiedag dak- en thuislozen	Wonen in Vlaanderen	2 x 8u
10/10/2024	Personen Classic (Sociopack)	Woonpartners	3u
10/10/2024	Workshop Security documenten	Cranium	5u
10/10/2024 12/12/2024	Het aanstellen van een architect, enkele inzichten.	Rasschaert advocaten	3 x 7u
11/10/2024	Denkdag Trifinance	Trifinance	7u
14/10/2024 21/10/2024 04/11/2024	Omgaan met conflicten en lastig gedrag in publieke sector en social profit	Escala	9u
17/10/2024	Justrestart, collectieve schuldenregeling	Aginco NV	2 x 2u
17/10/2024	Sociale kaart live on stage: geestelijke gezondheid kinderen en jongeren	Eerstelijnszone Geestelijke Gezondheid Gent	2 x 4,5u
17/10/2024	Digital HR Event	Orbid	3u
17/10/2024 9/12/2024	Wegwijs in het comité (CPBW)	ACV	3 x 16u
21/10/2024	Febelfin	Febelfin	9u
21/10/2024	Levensverzekeringen versus vermogensplanning	Febelfin	7u
22/10/2024	FiadPro, afdrukken en raadplegen inclusief BTW-aangifte	Woonpartners	3u
22/10/2024	Collectieve schuldenregeling vanuit het standpunt van de schuldeiser	Escala	3u
24/10/2024 13/12/2024	Febelfin	Febelfin	2u
28/10/2024	Verzekeringen en de 80%-regel, in volle (r) evolutie? (leven)	Febelfin	2u
28/10/2024	HR to Grow	Voka	4u
07/11/2024	Herinvesteringsplicht: aan de slag in het FIS en projectportaal	Wonen in Vlaanderen	2 x 2u
08/11/2024	Overleg wijkbus	Intern overleg	1u
08/11/2024	Update levensverzekeringen	Assuralia	2 x 8u
19/11/2024	Opleiding huuradministratie	Intern	2u
19/11/2024 21/11/2024	Inspiratiedag sociale diensten	Wonen in Vlaanderen	2 x 8,5u

20/11/2024	Ondersteuning van de klant in zijn zoektocht naar een gepast hypotheckrediet (webinar)	Febelfin	2u
25/11/2024	Studiedag omgevingsvergunningen	Escala	7u
26/11/2024	FiadPro UBL-mate	Woonpartners	3u
27/11/2024	Basiscursus infrastructuuraanleg	Wonen in Vlaanderen	5 x 4u
28/11/2024	The insurance distribution directive: where do you stand?	Febelfin	3,5u
03/12/2024	Infosessie nieuwe POFI	Vlaamse belastingdienst	2u
03/12/2024	Cursus houtbouw voor corporaties – praktische info	FSC Nederland	11 x 5,5u
03/12/2024	Van versnipperde initiatieven tot een gedragen HR-beleid	Probis	1u
05/12/2024	Asbest in sociale woningen	Wonen in Vlaanderen	2 x 2u
09/12/2024	Uitwisseling over het nieuwe toewijzingsmodel voor de leden van de toewijzingsraad	Intern	3u
11/12/2024	Toewijzingsreglement	Wonen in Vlaanderen	4,5u
11/12/2024	Werkgroep personeelsbezetting	Initia	1u
12/12/2024	Het aanstellen van een architect – enkele inzichten	Rasschaert advocaten	4 x 7u
12/12/2024	Bijscholing preventieadviseur: wetgeving - nieuwigheden	Securex	4u
16/12/2024	EHBO opleiding	Securex	6 x 4u
19/12/2024	Overleg dienst Projecten	Intern overleg	0,5u
Totaal aantal uren:			1.260
Totaal aantal uren collectief en individueel gevolgde opleiding: (excl. de trainingen, assessments en masterclasses aangeboden door Goodhabitz)			1.670

We houden eraan onze oprechte dank te betuigen aan Wonen in Vlaanderen voor de goede en vlotte samenwerking en aan de directie en het personeel voor de voorbeeldige wijze waarop zij hun omvangrijke taak vervuld hebben.

De cijfers van de jaarrekening op de volgende pagina's werden voorafgaand aan deze vergadering toegelicht aan de leden van het CPBW.

Balans en
resultatenrekening
na winstverdeling

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	563.339.200,51	553.181.420,18
Immateriële vaste activa	6.2	21	223.859,69	199.943,10
Materiële vaste activa	6.3	22/27	563.082.263,45	552.948.399,71
Terreinen en gebouwen		22	485.363.361,70	475.509.164,26
Installaties, machines en uitrusting		23	102.079,17	91.257,33
Meubilair en rollend materieel		24	429.886,10	533.403,69
Leasing en soortgelijke rechten		25	1.159.200,00	1.185.800,00
Overige materiële vaste activa		26	14.400,80	19.243,05
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	76.013.335,68	75.609.531,38
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	33.077,37	33.077,37
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	33.077,37	33.077,37
Aandelen		284	1.743,70	1.743,70
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	31.333,67	31.333,67

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	82.166.135,63	85.387.689,02
Vorderingen op meer dan één jaar		29	1.393.840,00	1.592.960,00
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	1.393.840,00	1.592.960,00
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	20.732.621,60	26.996.655,82
Vorraden		30/36	20.732.621,60	26.996.655,82
Grond- en hulpstoffen		30/31	211.828,24	229.003,21
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	20.520.793,36	26.767.652,61
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	2.031.222,25	2.025.430,63
Handelsvorderingen		40	698.996,00	470.341,54
Overige vorderingen		41	1.332.226,25	1.555.089,09
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	54.369.440,61	51.500.168,38
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	3.639.011,17	3.272.474,19
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	645.505.336,14	638.569.109,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	182.717.463,66	181.320.664,28
Inbreng	6.7.1	10/11	158.055,57	158.055,57
Kapitaal		10	158.055,57	158.055,57
Geplaatst kapitaal		100	254.210,28	254.210,28
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	96.154,71	96.154,71
Buiten kapitaal		11	.....	.....
Uitgiftepremies		1100/10	.....	.....
Andere		1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	137.936.663,20	135.217.224,52
Onbeschikbare reserves		130/1	129.962.775,38	127.243.336,70
Wettelijke reserve		130	25.925,85	25.925,85
Statutair onbeschikbare reserves		1311	129.936.849,53	127.217.410,85
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	.....	.....
Belastingvrije reserves		132	7.973.887,82	7.973.887,82
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	44.622.744,89	45.945.384,19
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	7.400.302,64	8.351.077,56
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	5.017.005,04	5.895.965,59
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	4.168.013,46	5.046.974,01
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	848.991,58	848.991,58
Uitgestelde belastingen		168	2.383.297,60	2.455.111,97

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	455.387.569,84	448.897.367,36
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	420.358.516,70	419.552.047,55
Financiële schulden		170/4	415.643.339,81	415.041.338,79
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	235.600,00	235.600,00
Kredietinstellingen		173	415.407.739,81	414.805.738,79
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	4.715.176,89	4.510.708,76
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	31.250.171,63	25.822.271,86
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	24.132.644,77	17.844.961,60
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	2.299.241,76	3.169.148,40
Leveranciers		440/4	2.299.241,76	3.169.148,40
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	2.830.195,63	3.118.011,77
Belastingen		450/3	2.128.574,54	2.390.848,12
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	701.621,09	727.163,65
Overige schulden		47/48	1.988.089,47	1.690.150,09
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	3.778.881,51	3.523.047,95
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	645.505.336,14	638.569.109,20

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	50.079.304,88	53.301.279,17
Omzet	6.10	70	43.540.751,20	42.630.345,99
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	457.395,96	296.711,32
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	2.490.835,77	3.361.014,37
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	3.590.321,95	7.013.207,49
Bedrijfskosten		60/66A	47.686.180,59	45.740.907,17
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	7.361.723,22	8.378.289,40
Aankopen		600/8	1.916.349,93	5.480.059,97
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	5.445.373,29	2.898.229,43
Diensten en diverse goederen		61	13.711.739,36	12.274.239,63
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	7.450.247,96	7.716.042,71
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	15.831.794,46	15.013.852,43
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	85.387,87	11.878,59
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-878.960,55	-777.699,68
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	3.002.591,75	3.120.969,26
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	1.121.656,52	3.334,83
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	2.393.124,29	7.560.372,00

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	8.982.633,25	7.772.063,10
Recurrente financiële opbrengsten		75	8.982.633,25	7.772.063,10
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	655.160,13	423.200,08
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	8.327.473,12	7.348.863,02
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	8.602.363,65	8.182.323,45
Recurrente financiële kosten	6.11	65	8.602.363,65	8.182.323,45
Kosten van schulden		650	8.600.023,34	8.181.828,16
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	2.340,31	495,29
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting(+)/(-)		9903	2.773.393,89	7.150.111,65
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	71.814,37	71.604,23
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	119.465,34	382.480,09
Belastingen		670/3	95.631,27	478.357,48
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	-23.834,07	95.877,39
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	2.725.742,92	6.839.235,79
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	2.725.742,92	6.839.235,79

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	2.725.742,92	6.839.235,79
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	2.725.742,92	6.839.235,79
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan de inbreng	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	2.719.438,68	6.832.931,55
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	2.719.438,68	6.832.931,55
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	6.304,24	6.304,24
Vergoeding van de inbreng	694	6.304,24	6.304,24
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

Jaarverslag van het bestuursorgaan op 29 april 2025 aan de gewone Algemene Vergadering van vennoten

Geachte vennoten,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermede verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2024 aan uw goedkeuring voor te leggen.

1. Commentaar bij de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

Deze commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

Uit de jaarrekening blijkt :

Opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten, met inbegrip van de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, daalden van € 53.301.279,17 naar € 50.079.304,88

De omzet steeg van € 42.630.345,99 naar € 43.540.751,20. De stijging is het gevolg van indexatie van de huurprijzen. Hierin is ook de omzet van de verkoop van woningen die gebouwd werden om te verkopen opgenomen.

De andere bedrijfsopbrengsten daalden van € 3.361.014,37 naar € 2.490.835,77. Hierin zitten voornamelijk ontvangen subsidies van de doorverhuuractiviteit en subsidies voor renovatie vervat alsook recuperatie van gemaakte kosten ten laste van de huurders.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten daalden tot ongeveer de helft van € 7.013.207,49 naar € 3.590.321,95 doordat er minder woongelegenheden werden verkocht dan in het jaar 2023 en dus minder meerwaarden werden gerealiseerd op verkopen van woningen aan derden en aan zittende huurders.

De financiële opbrengsten stegen van € 7.772.063,10 naar € 8.982.633,25 deze omvatten voornamelijk kapitaal- en interestsubsidies, ontvangen intresten op rekening-courant bij Wonen in Vlaanderen en intresten ten gevolge van de FS3-leningen.

Kosten

De bedrijfskosten, met inbegrip van de niet-recurrente bedrijfskosten, stegen van € 45.740.907,17 naar € 47.686.180,59. Wat de opname van voorraden van gronden en werven in aanbouw betreft daalde de beweging tov van 2023 ten gevolge van het lager aantal projecten in opbouw.

Daarnaast zien we een stijging in de diensten en diverse goederen voornamelijk ten gevolge van een stijging in de gewone onderhouds- en herstellingskosten en een stijging in de kosten van de doorverhuuractiviteit.

Wat de personeelskosten betreft zien we een lichte daling door een verschuiving in de boekingen van de groepsverzekeringen.

De niet-recurrente bedrijfskosten stegen van € 3.334,83 naar € 1.121.656,52 ten gevolge van een ontslagvergoeding en door een minderwaarde gerealiseerd op verkoop van materiële vaste activa.

De financiële kosten stegen van € 8.182.323,45 naar € 8.602.363,65 als gevolg van de nieuwe verhuurde en opgeleverde projecten.

Resultaat

Het boekjaar sluit af met een te bestemmen winst van € 2.725.742,92.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 645.505.336,14 of een stijging van 1.09 % t.o.v. 2023. Het materieel vast actief is gestegen van € 552.948.399,71 naar € 563.082.263,45 of een stijging van 1.83 %.

Het eigen vermogen (incl. kapitaalsubsidies) is gestegen van € 181.320.664,28 naar € 182.717.463,66 en bedraagt thans 28.31 % van het totaal vermogen.

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 31/12/2024 € 54.369.440,61.

2. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting

Er hebben zich na de jaarafsluiting per 31 december 2024 geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

3. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden:

Er zijn geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

4. Onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten te melden.

5. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft sinds de fusie bijkantoren in de Tolpoortstraat 141, 9800 Deinze en op de Gaversesteenweg 510, 9820 Merelbeke.

6. Tegenstrijdig belang

Het bestuursorgaan heeft geen kennis van tegenstrijdige belangen.

7. Bijzondere verrichtingen

Nihil.

8. Inzake het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van activa, passiva, financiële positie en resultaat

Niet van toepassing.

9. Beloningspakket van de directeur

De salarisschaal van de algemeen directeur is A 288 (min. € 48.430,00 - max. € 63.330,00) De algemeen directeur beschikt over een dienstwagen. Hiervoor werd een car-policy afgesloten. Daarenboven geniet hij van een groepsverzekering. De in het kader van deze groepsverzekering voorziene waarborgen worden exclusief gefinancierd door de Inrichter. Werkgeversbijdrage tot maximaal niveau wat een Vlaams ambtenaar kan genieten in deze loonschaal. De bruto jaarbezoldiging wordt gedefinieerd als 12 maal het bruto maandsalaris van de maand januari van het verzekeringsjaar.

10. Rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen

Dimensa Woonmaatschappij participeert in Aster en in Poolstok. Aster heeft als doel bij te dragen tot een duurzame sociale woninghuurmarkt voor de samenleving.

Poolstok ontzorgt publieke en non-profitorganisaties bij de invulling en uitvoering van hun P&O-beleid door waardevolle publiek-private samenwerkingen te faciliteren.

11. Herinvesteringsplicht

Op basis van de onderstaande berekening wordt de herinvesteringsplicht nagegaan voor 2024. Hierbij bevestigen wij dat de huidige verantwoording van de herinvesteringsverplichting, op basis van de onderstaande berekeningsmethode een getrouw beeld weergeeft:

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2024
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023	4.952.301,61
Opbouw herinvesteringsverplichting 2024	3.522.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	3.522.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2024	219.054,88
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	27.075,16
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	181.288,86
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	10.690,86
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	8.255.246,73

12. Overzicht van opgelegde verklaringen inzake Vlaamse Codex Wonen alsook ingevolge de opgenomen verplichtingen in artikel 29 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap.

Diverse op te nemen gegevens in het jaarverslag inzake:

1° de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden; Hierbij bevestigt het bestuursorgaan dat tijdens het boekjaar 2024, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarde als sociale huisvestingsmaatschappij.

2° de activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen; Inzonderheid heeft het bestuursorgaan vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om het doel en voorwerp van de maatschappij, zoals beschreven in artikel 4 van de statuten, te verwezenlijken.

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar.

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;
NIHIL

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;
NIHIL

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;
NIHIL

4° de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste moeten worden opgenomen: Hierbij bevestigt het bestuursorgaan dat zij tijdens het boekjaar 2024, bovenstaande heeft nageleefd.

13. Goedkeuring jaarrekening en kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Ten slotte verzoeken wij u de jaarrekening per 31 december 2024 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Gent, 29 april 2025.

Voor het bestuursorgaan,

H. HEYSE
Algemeen directeur

L. VERVLOET
Voorzitter

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Dimensa BV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Dimensa BV (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2024, de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 30 juni 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende minstens 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Dimensa BV, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 645.505.336,14 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.725.742,92.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven

in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de Jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundige referentiestelsel en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor een systeem van interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de Jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de Jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van de Jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de Jaarrekening in België na. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een

professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te

vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan, onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die we identificeren gedurende onze controle.

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde ISA's, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de Jaarrekening, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.
- ▶ Wij hebben de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkering beslist door de algemene vergadering van 28 mei 2024 beoordeeld overeenkomstig artikel 5:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons besluit aan het bestuursorgaan bekendgemaakt.

Gent, 8 mei 2025

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Lieve Cornelis
(Signature)

Digitally signed by Lieve Cornelis
(Signature)
DN: cn=Lieve Cornelis (Signature)
Date: 2025.05.08 10:17:47
+02'00'

Lieve Cornelis*
Partner
* Handelend in naam van een BV

25LC0106

Oosterzele/Balegem, Huckerstraat



